جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

التنظيم القانوني للأراضي الأميرية

إعداد

رجاء كمال فقها

إشراف

د. غسان خالد

قدمت هذه الأطروحة استكمالا للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس– فلسطين

2012

التنظيم القانوني للأراضي الأميرية

إعداد

رجاء كمال فقها

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 2012/7/15 وأجيزت.

أعضاء لجنة المناقشة | **التوقيع**

1. د. غسان خالد / مشرفاً ورئيساً ....
2. د. خالد تلاحمة / ممتحناً خارجياً ....
3. د. علي السرطاوي / ممتحناً داخلياً ....

إهداء

إلى الوطن الغالي.... إلى أرواح الشهداء..... إلى الشموع التي ذابت في كبرياء لتنير لنا خطواتنا....أسرانا البواسل ..... أهديكم عملي.

إلى من نذرت عمرها في أداء رسالة العطاء والوفاء.... إلى من كان دعاؤها سر نجاحي.... إليك أمي أهدي هذه الرسالة.

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار...إلى من علمني العطاء بدون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل افتخار...إلى والدي أهدي ثمرة من ثمار غرسه.

إلى رفيق دربي...إلى من سار معي نحو الحلم خطوة بخطوة...إلى من آنسني في دراستي وشاركني همومي.... إلى زوجي.

إلى من بهم أستمد عزتي وإصراري...إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير....إلى أصحاب المواقف النبيلة.... إلى أخوتي.

إلى ينابيع الصدق والإخاء.... إلى من بوجودهن اكتسبت قوة ومحبة لا حدود لها.... إلى رياحين حياتي ...إلى أخواتي.

إلى كل من له فضل تربيتي وتعليمي ..... إلى كل الأهل والأصدقاء..... أهدي ثمرة جهدي.

شكر وتقدير

أتقدم بالشكر والتقدير والامتنانوالمعرفة. حملوا أقدس رسالة في الحياة... إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة .... إلى جميع أساتذتي الأفاضل.

وأخص بالشكر والتقدير ...الدكتور غسان خالد الذي قدم لي العون والمساعدة اللازمة وكان لي خير داعم لإتمام هذه الرسالة والذي تفضل بإشرافه عليها فجزاه الله كل خير.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعد في إتمام هذه الرسالة وزودني بالمعلومات اللازمة.

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

التنظيم القانوني للأراضي الأميرية

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة علمية أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:	**اسم الطالب:**
Signature:	**التوقيع:**
Date:	**التاريخ:**

فهرس المحتويات

التنظيم القانوني للأراضي الأميرية

إعداد

رجاء كمال فقها

إشراف

د. غسان خالد

الملخص

تناولت الدراسة موضوع التنظيم القانوني للأرضي الأميرية لما له من أهمية بسبب طبيعة الأراضي في فلسطين التي يندرج أكثرها تحت هذا النوع من الأراضي، وبسبب كثرة الإشكاليات التي تدور حولها.

وقد قمت بدراسة هذا الموضوع عن طريق تقسيمه إلى فصلين ودراسته وفق أحكام القوانين السارية في فلسطين، حيث تحدثت في الفصل الأول عن ماهية الأراضي الأميرية وتحويلها إلى ملك، فوضحت في المبحث الأول مفهوم الأراضي الأميرية، وتطرقت إلى تاريخ الأراضي الأميرية في فلسطين إبان الفترات التاريخية وأنظمة الحكم المختلفة، بدءا من الدولة الإسلامية مرورا بالدولة العثمانية فالانتداب البريطاني، ثم الحكم الأردني للضفة والغربية والإدارة المصرية لقطاع غزة، وصولا إلى الاحتلال الإسرائيلي، وقيام السلطة الوطنية الفلسطينية، وما رافق هذه الفترات من قوانين وأزمر عسكرية تتعلق بالأراضي.

ثم درست في المبحث الثاني بشكل مفصل الأراضي الأميرية غير المسجلة، حيث تم الحديث عن حيازة هذه الأراضي، وشروط الحيازة العامة، والشروط الخاصة بحيازة الأرض الأميرية المتعلقة بمدة عشر سنوات، وعدم إهمال زراعتها وإلا كانت عرضة للاسترداد من قبل الدولة إذا أُهملت اكثر من ثلاث سنوات.

وشرحت في المبحث الثالث من هذا الفصل طرق وحالات تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك ، وتحديدا تلك التي نص عليها قانون تحويل الأرض من ميري إلى ملك، وهذه الحالات إما أن تكون بناء على طلب المتصرف بالأرض وفق شروط وإجراءات نص عليها القانون، أو تكون

بقوة القانون إذا دخلت الارض ضمن حدود البلدية، كما تحدثت عن حالة انتقال حق التصرف بهذه الأرض المحولة إلى الورثة .

أما الفصل الثاني من هذه الدراسة فقد خصصته لحق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، ببيان طبيعة هذا الحق، وعناصره، والقيود الواردة عليه، ففي المبحث الأول بينت مفهوم حق التصرف، كما ميزت بينه وبين حقي الملكية والانتفاع من جهة أخرى نظرا لوجود صفات وخصائص مشتركة جعلت البعض يخلط بينهم أحيانا.

ثم بحثت في عناصر حق التصرف وهي تشبه عناصر حق الملكية المتمثلة باستعمال الأرض واستغلالها والتصرف بها تصرفا ماديا أو قانونيا، وتناولت القيود الواردة على حق التصرف التي نص عليها القانون، وهي إما أن تكون قيودا عامة يشترك فيها حق التصرف مع حق الملكية، أو قيودا خاصة بحق التصرف، وهي عدم التوسع في التصرف بالأرض الأميرية إلى درجة إحداث قرية أو محلة، وعدم جواز وقف الأرض الأميرية أو الإيصاء بها.

وفي المبحث الثاني من هذا الفصل درست طرق انتقال حق التصرف بين الأفراد، وتتمثل بانتقاله بإرادة المتصرف عن طريق عقد الفراغ الذي يقابل عقد البيع في الأراضي الملك، أو بقوة القانون عن طريق حق الأولوية الذي يقابل حق الشفعة بالأرضي الملك، وأخيرا تطرقت إلى خصوصية انتقال حق التصرف في الأرض الأميرية إلى الورثة، والنظام الخاص الذي يحكم هذا الانتقال والذي يختلف عن نظام الإرث الشرعي في الأرض الملك من نواحي معينة.

ووضحت في الخاتمة ما هي أهم النتائج التي توصلت إليها، واقترحت بناء عليها ما أعتقده مفيدا من التوصيات .

المقدمة

تعتبر مسألة الأراضي من المسائل المهمة والأساسية في حياة الشعوب والمجتمعات على مدى العصور، فحدود الأراضي التي تملكها الدول لا يجوز تجاوزها أو اختراقها من قبل الآخرين، مما دفع الدول والحكومات إلى وضع القوانين التي تنظم ملكية هذه الأراضي، وتنظيم المنازعات والخلافات التي قد تظهر بسببها.

وتبرز خصوصية الأراضي في فلسطين إلى طبيعة الوضع السياسي فيها، وتعرضها للعديد من الحقب التاريخية والسياسية على مر العصور، بدءا بالدولة الإسلامية، ثم الإمبراطورية العثمانية، مرورا بالإنتداب البريطاني، ثم الحكم الأردني على الضفة الغربية الذي جاء متزامنا مع الإدارة المصرية على قطاع غزة، وانتهاء بالاحتلال الإسرائيلي الذي ما زال قائما على أغلب الأراضي الفلسطينية، بالإضافة إلى قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، حيث كان لكل مرحلة من هذه المراحل معالمها المؤثرة على كافة جوانب الحياة، وأهم هذه الجوانب النظام القانوني المتعلق بالأراضي، حيث ظهرت العديد من القوانين والأنظمة المتعلقة بها.

وقد كان للحكم العثماني على فلسطين أثره الواضح فيما يتعلق بالسياسة المتعلقة بالأراضي، ووضع التشريعات التي تحكمها، والتي تهدف إلى إحكام سيطرتها على الأرض، وتأكيد حقها فيها في وجه القوى المحلية وبقايا الإقطاع، حيث جعل التصرف بالأراضي يتم من خلال قوانين محددة تضعها الدولة.

حيث قامت الدولة العثمانية بتقسيم الأراضي إلى عدة أنواع، لكل نوع منها أحكامه الخاصة، وهذه الأراضي هي الأراضي الملك: (وهي الأراضي الجاري التصرف بها بوجه الملكية)[1]، والأراضي الموقوفة: وهي الأراضي التي وقفها مالكوها فحبست عن التمليك والتملك والرهن، والأراضي المتروكة: (وهي قسمان: الأولى هي الأراضي المتروكة إلى عموم الناس ومن ذلك الطريق العام، والثانية: وهي الأراضي التي تركت وتخصصت لعموم أهالي قرية أو قصبة أو

[1] المادة (1) من **قانون الاراضي العثماني** لسنة 1858

لجملة قرى أو قصبات ومنها المراعي التي جرى تخصيصها بالقرى والقصبات)[1]، والأراضي الموات: (وهي المحلات الخالية الواقعة بعيدة عن القرى والقصبات، بدرجة لا تسمع بها صيحة الشخص ذي الصوت الجهير من أقصى العمران، أي التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف أي مقدار نصف ساعة، وهي ليست في تصرف أحد وغير متروكة ولا مخصصة للأهالي)[2]، وأخيرا الأراضي الأميرية -وهي موضوع الدراسة- وهي الأراضي التي تكون رقبتها لبيت مال الدولة ويجري إحالتها أو تفويضها لأحد من قبل ولي الأمر وفق قيود وشروط محددة في القانون[3].

وفي هذه الدراسة تقوم الباحثة بدراسة أحكام الأراضي الأميرية كأحد أنواع الأراضي في فلسطين، حيث ستدرس النظام القانوني المتعلق بها من خلال تتبع القوانين المطبقة عليها ومعرفة الأحكام الخاصة بهذا النوع من الأراضي.

أهمية الدراسة

تبرز أهمية الدراسة في التعرف بشيء من التفصيل على الأحكام المتعلقة بالأراضي الأميرية، وذلك نظرا لطبيعتها الخاصة، وانفرادها بأحكام تختلف في كثير من الأمور عن الأراضي المملوكة، كما أن أهمية الدراسة تنبع من كون أغلب أراضي فلسطين من نوع الأراضي الأميرية، بالإضافة إلى استخدام طبيعة الأراضي الأميرية كذريعة للعدو الإسرائيلي للاستيلاء على هذه الأراضي وإقامة المستوطنات عليها، كل ذلك يتطلب دراستها والتعرف على أحكامها على النحو اللازم.

أهداف الدراسة

تسعى الباحثة من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

---

[1] المادة (5)من **قانون الأراضي العثماني** لسنة 1858.

[2] المادة 6 من **قانون الأراضي العثماني** لسنة 1858.

[3] المادة 3 من **قانون الأراضي العثماني** لسنة 1858.

أولا: توضيح تاريخ الأراضي الأميرية في فلسطين في ظل أنظمة الحكم المختلفة، وتأثير كل نظام على الأحكام الخاصة بها.

ثانيا: معرفة الطبيعة الخاصة للأراضي الأميرية.

ثالثا: إلقاء الضوء على الأراضي الأميرية غير المسجلة بشكل خاص، ومعرفة الأحكام المتعلقة بها.

رابعا: التعرف على حالات تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك.

خامسا: التعرف على نطاق حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، والقيود الواردة عليه.

سادسا: معرفة كيفية انتقال الأراضي الأميرية بين الأفراد من جهة، وانتقال هذا الحق للورثة من جهة أخرى

مشكلة الدراسة

إن طبيعة الأراضي الأميرية وخصوصيتها وطبيعة القوانين المطبقة عليها في فلسطين، أوجدت العديد من الإشكاليات التي تدور حول هذا الموضوع، والتي تحاول الباحثة التركيز عليها، وتحليلها وإيجاد الحلول لها ومن هذه الإشكاليات:

أولا: ما هو تأثير ملكية الدولة لرقبة الأرض الأميرية، والتي تمثل الإشكالية الرئيسية على حق التصرف بها.

ثانيا: هل تستطيع الدولة بصفتها صاحبة حق الرقبة أن تسترد الأرض الأميرية من المتصرف إذا لم يقم باستغلالها.

ثالثا: ما هي حقوق المتصرف على الأراضي الأميرية، وكيف يتم التوفيق بين هذه الحقوق وحق الدولة على رقبة الأرض الأميرية.

رابعا: هل يجوز التصرف على الأرض الأميرية تصرفات المالك، بما فيها نقل هذا الحق إلى الآخرين.

خامسا: كيف يتم اكتساب حق التصرف على الأراضي الأميرية غير المسجلة.

سادسا: ما هو النظام القانوني الخاص بالأرضي الأميرية، والذي يحكم عملية انتقال حق التصرف إلى الورثة وما الفرق بينه وبين الإرث الشرعي.

منهج الدراسة

نظرا لطبيعة الموضوع وكثرة القوانين والأحكام المطبقة عليه وتشعبها، فقد رأيت أن أتبع في دراسته المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم دراسة الموضوع في ضوء القوانين المطبقة في فلسطين، سواء كانت قوانين عثمانية أو قوانين أردنية أو أوامر عسكرية إسرائيلية والمقارنة بينها، وكذلك التعرف على الأحكام الخاصة بالموضوع محل الدراسة في مجلة الأحكام العدلية باعتبارها الشريعة العامة، مع الإشارة إلى موقف القانون المدني الأردني، بالإضافة إلى دراسة آراء الفقهاء والباحثين، وقرارات المحاكم المتعلقة بموضوع الدراسة.

صعوبات الدراسة

لقد واجهت الباحثة العديد من الصعوبات فيما يتعلق بموضوع الدراسة، حيث أنه وعلى الرغم من أن أغلب أراضي فلسطين هي من نوع الأرضي الأميرية، إلا أنه لا يوجد إلا القليل جدا من الدراسات الفقهية التي تناولت هذا الموضوع، بالإضافة إلى اختلاف القوانين التي تحكم الأراضي الأميرية والمطبقة في فلسطين وتنوعها، مما يحدث صعوبة في التوفيق والمقارنة بين هذه القوانين المختلفة.

الدراسات السابقة

هناك شح في الدراسات التي تناولت موضوع الأراضي الأميرية، والتنظيم القانوني لها بشكل خاص، وإنما اقتصرت جل كتب الأراضي على دراسة أنواع الأراضي جميعها، بالإشارة إلى

الأراضي الأميرية، كأحد أنواع هذه الأراضي دون التعمق بالأحكام القانونية المتعلقة بها، إلا أن هناك بعض الدراسات التي تناولت الأراضي الأميرية من جوانب مختلفة، ومن هذه الدراسات:

أولا: رسالة ماجستير للباحثة سهى قسايمة بعنوان (حق التصرف في الأراضي الأميرية)، نوقشت في جامعة (آل البيت) في الأردن، حيث تناولت فيها الأحكام المتعلقة بالتصرف بالأراضي الأميرية حسب القانون المدني الأردني فقط.

ثانيا: أطروحة دكتوراه للدكتور محمد الحزماوي بعنوان (ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948) حيث تناول الأراضي بأنواعها في فلسطين، وتطورها في الفترات التاريخية التي مرت بها فلسطين، والقوانين التي حكمت الأراضي خلال هذه الفترات، حيث اهتمت هذه الأطروحة بشكل رئيسي بالجانب التاريخي للأراضي الأميرية دون دراسة الجانب القانوني.

ثالثا: المدونة النادرة للكاتب دعيبس المر بعنوان(أحكام الأراضي المتبقية في البلاد العربية المنفصلة عن الدولة العثمانية)، الذي بين فيه الأحكام المتعلقة بكافة أنواع الأراضي، ومن ضمنها الأراضي الأميرية، وذلك وفق أحكام القانون العثماني.

بالإضافة إلى الكتب والمراجع الأخرى التي تناولت هذا الموضوع، إلا أن الإشارة إليه جاءت بشكل بسيط ودون تخصص ولم يتم تناول جميع الأحكام المتعلقة به.

وعليه فإن ما يميز هذه الدراسة تناولها لكل ما يتعلق بالتنظيم القانوني للأراضي الأميرية بشكل تفصيلي ومتخصص، وبيان الأحكام الخاصة بها، وأحكام التصرف بهذه الأراضي وانتقالها، مع بيان خصوصية النظام القانوني لهذه الأراضي في فلسطين.

خطة الدراسة

تمشيا مع الإطار العام لموضوع الدراسة ومحدداتها، وسعيا نحو تحقيق أهدافها، تم تقسيم الدراسة إلى فصلين: يتناول الفصل الأول، ماهية الأراضي الأميرية وتحويلها إلى ملك، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، اختص الأول بدراسة ماهية الأراضي الأميرية وتاريخها، وتناول

المبحث الثاني أحكام الأراضي الأميرية غير المسجلة وشروط حيازتها، أما المبحث الثالث، فقد تناولت فيه حالات تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك وشروطه.

أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه طبيعة حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، من حيث طبيعة هذا الحق، وعناصره، والقيود الواردة عليه في المبحث الأول منه، وطرق انتقال هذا الحق بين الأفراد المتمثلة بعقد الفراغ والأولوية، وانتقال هذا الحق إلى الورثة في المبحث الثاني، بالإضافة إلى خاتمة تضمنت النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

ماهية الأراضي الأميرية

لقد عرفالأول:طين خمسة أنواع من الأراضي، تختلف أحكام كل نوع منها عن الأخرى، وهذه الأنواع هي الأراضي المملوكة، والأميرية، والموقوفة، والموات ، والمتروكة، ولكل من هذه الأنواع أحكامها الخاصة، وستكون الأراضي الأميرية هي محل هذه الدراسة حيث أتناول الأحكام المتعلقة بها، وفي هذا الفصل سيتم تناول مفهوم الأراضي الأميرية، وأنواعها باعتبار نشأتها، وتاريخها في فلسطين، وذلك في المبحث الأول، وأتناول في المبحث الثاني أحكام الأراضي الأميرية غير المسجلة، وفي المبحث الثالث أتناول موضوع تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك.

المبحث الأول : مفهوم الأراضي الأميرية وتاريخها في فلسطين

يقدم هذاالأول:ث مدخل عام لموضوع الدراسة حيث يبين مفهوم الأراضي الأميرية قانونا وفقها، ومعرفة أقسام هذه الأراضي باعتبار نشأتها في المطلب الأول، ولخصوصية الأراضي الأميرية في فلسطين، كان لا بد من تخصيص جزء من هذه الدراسة للحديث عن تاريخ هذه النوع من الأراضي فيها، وهذا ما تناولته في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم الأراضي الأميرية وأقسامها.

إن المفهوم السليم للأراضي الأميرية، والأحكام المتعلقة بها يلزم التعرف على مفهوم هذا النوع من الأراضي في الفرع الأول، وأقسام هذه الأراضي باعتبار نشأتها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم الأراضي الأميرية[1].

عرف البعض الأراضي الأميرية بأنها: (الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود المدن والقرى، وباعتبارها أراضٍ زراعية فقد كانت الصنف الوحيد من دون سائر الأراضي التي كانت خاضعة لضريبة العشر التي تحصلها الدولة، والتي لا تجبى إلا على أساس نسبة من إنتاج الأرض، ولم يكن يمكن جبايتها إلا من الأراضي الزراعية، لذلك استحوذت الأراضي الأميرية على معظم نصوص القانون العثماني)[2].

إلا أن هذا التعريف غير دقيق ذلك أن قانون الأراضي العثماني لم يحصر الأراضي الأميرية بالأراضي الزراعية فقط حيث نص القانون في المادة (3) على أنواع أخرى من الأراضي الأميرية[3]، وبينت المادة (9) من نفس القانون خصائص الأراضي الأميرية القابلة للزراعة والحراثة بما يدل على أن هذه الأراضي يمكن أن تكون أراضٍ زراعية ويمكن أن لا تكون كذلك.

ويمكن تعريف الأراضي الأميرية: (بأنها الأراضي التي يكون للدولة حق الرقبة فيها وحق التصرف لأصحابها، وهي المحال التي رقبتها عائدة لبيت المال)[4]، ويجري أمر إحالتها من طرف الدولة والتي كانت قديما يتصرف بها بإذن وتفويض ولي الأمر وفق ضوابط محددة[5].

---

[1] وهناك نوع من الاراضي المزدوجة النوع بين اميري وملك غير معروف في فلسطين ويسمى (الاميرملكي)، موجود في سوريا ويقصد به العقار الذي تكون ارضه اميرية والشجر والبناء الذي عليها ملكا.(سوار، محمد وحيد الدين: **شرح القانون المدني (الحقوق العينية الاصلية)**،ط7، منشورات جامعة دمشق، دمشق، 1996-1997، ص48.)

[2] السفاريني، علي: **مسألة الأراضي في المفاوضات (حقوق ملكية الأراضي الأميرية في فلسطين)**، ورقة عمل منشورة في مجلة الدراسات الفلسطينية ، العدد17، بيروت ، 1994، ص132.

[3] حيث جاء نص المادة على النحو التالي: (إن محلات الحقول ومنابت الربيع ومراعي الصيف ومراعي الشتاء والأحراج وأمثالها الجارية إحالتها وتفويضها من قبل الدولة العلية، أي أن رقبة هذه الأراضي أميرية عائدة إلى بيت المال)

[4] بيت المال: (هو الجهة التي تختص بكل ما يستحقه المسلمون ولم يتعين مالكه ويجوز للأمام التصرف بها بالإنفاق، او البيع، او غيرها بشرط تحقيق المصلحة العامة)، (العبادي، عبد السلام داود: **الملكية في الشريعة الاسلامية (دراسة مقارنة)**، القسم الاول، ط1 مطابع وزارة الاوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية: عمان، 1974،ص258.)

[5] نفس المعنى، يكن، زهدي: **العقارات وأقسامها في لبنان وفرنسا**، ط1 ، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، 1963، ص133. البكري، علاء، الريان، حنان: **الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية**، بدون طبعة ، جمعية الدراسات العربية، القدس ، 1982، ص31.

إن الأراضي الأميرية في حقيقة الأمر تشكل القسم الأكبر من أراضي فلسطين، حيث تقع معظم الأراضي في فلسطين تحت هذا النوع، على الرغم من عدم امتلاك إحصائيات دقيقة وموثوق بها حول مساحة هذه الأراضي، ولكن أغلب الأراضي في فلسطين يمكن تصنيفها ضمن الأراضي الأميرية[1].

ويرى البعض أن سبب تسميتها بهذا الاسم ليس بسبب ملكية الدولة لها، ودليلهم على ذلك أن هذه الأراضي مسجلة بحسب سجلات الأراضي بأسماء أصحاب حق التصرف فيها، وإنما سميت بالأميرية بسبب أنها دون غيرها من الأراضي خاضعة لضريبة العشر[2].

وترى الباحثة أن تسميتها بالأميرية بسبب خصوصية هذه الأراضي، وعدم ملكية المتصرف لرقبة الأرض على الرغم من تسجيلها بالسجلات بأسماء المتصرفين، إلا أن ذلك لا يغير من طبيعتها والدليل على ذلك أنه كان بإمكان الدولة نزعها من المتصرف إذا لم يقم بزراعتها والعناية بها مدة ثلاث سنوات[3]، وربما يعود السبب في تسميتها إلى الجذور الإسلامية لنشأتها، حيث أنها كانت تحت تصرف أمير المؤمنين عمر بن الخطاب كما سنرى لاحقا، ويطلق على هذه النوع من الأراضي في بعض الأحيان الميري فقد استخدمت القوانين العثمانية اللفظين، إلا أن البعض يرى بان هناك فرق بين كلمة أميرية والتي تعني الأرض التي تملك الدولة رقبتها، والميري وهي إحدى معاني الضريبة التي كانت مفروضة على الأراضي[4].

وقد عرف قانون الأراضي العثماني لسنة 1858[5] في المادة (3) منه الأراضي الأميرية بأنها (الأراضي التي تكون رقبتها لبيت المال ويجري إحالتها وتفويضها لأحد من قبل ولي الأمر بناء

---

[1] الحزمازي، محمد ماجد صلاح الدين: **ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948**،ط1، مؤسسة الأسوار، عكا 1998، ص 38، اسليم، علي: بحث بعنوان **(تاريخ الإستيطان الصهيوني في فلسطين** (الفصل الثاني والثالث))منشور على موقع: www.palestineremembered.com بتاريخ 20-10-2011 ، الساعة 7 مساءً.

[2] السفاريني، علي : مرجع سابق،ص135. (علما بإنه قد تم الغاء ما يسمى بضريبة العشر في وقت لاحق من قبل الدولة العثمانية).

[3] مع ان هذا الحق بقي نظريا ولم يمارس إلا من قبل الإحتلال البريطاني والصهيوني كما سيتم بيانه لاحقا.

[4] مقابلة مع **الأستاذ شوكت البرغوثي**، مدير عام تسجيل الأراضي في الضفة الغربية، بتارخ:2011/12/20.

[5] ويعتبر هذا القانون بداية العمل التشريعي الذي قامت به الدولة العثمانية والذي جاء متلائما مع متطلبات الحفاظ على كيانها وتأمين حكم سلاطينها ويلاحظ على هذا القانون أن جميع مواده تتحدث عن الأراضي الأميرية، وكيفية التصرف

على طلبه لمدة غير محددة لقاء معجلة تسمى الطابو[1] يدفعها الطالب للخزينة، ويعطى بها سند رسمي بذلك)، وعليه فإن رقبة الأراضي الأميرية عائدة لبيت المال الذي يمثل الجانب المالي لجماعة المسلمين، أما الانتفاع بها من حيث الزراعة والحراثة والرعي والحصاد وغيرها من التصرفات والاستعمالات عائد للمتصرف وفق أصول وقيود محددة بالقانون.

وبين القانون أن الأراضي الأميرية القابلة للزراعة والحراثة يزرع فيها كل شيء ولا يمكن تعطيلها ما لم يوجد عذر شرعي[2].

ومما سبق يتبين أن الأراضي الأميرية: هي تلك الأراضي التي تعطي الدولة حق التصرف بها إلى شخص أو أكثر مع بقاء الرقبة ملكا لها، وقد قرر متأخرو الفقهاء أنها لا تنزع منهم ما دام يؤدون ما عليها[3].

وقد جاءت القوانين العثمانية فيما بعد بتوسيع السلطات الممنوحة للمتصرفين على هذه الأراضي، ولكنها ظلت تمنع عنهم الوقف والوصية، وذلك لان المتصرفين لا يملكون رقبتها[4]،

بها، بالإضافة إلى الأحكام المتعلقة بالأراضي المتروكة والأراضي الموات وحقوق الإرتفاق وما إلى ذلك (الخالد، خليل ابراهيم، الازري، مهدي محمد: **تاريخ أحكام الأراضي في العراق**، بدون طبعة، دار الرشيد، العراق، 1980،ص52.)

[1] الطابو: هي كلمة تركية ومعناها الطاعة وهي مأخوذة من مصدر (طابمق) ومعناه العبادة وهناك معاني أخرى لهذه الكلمة ومعناها أيضا الارض، ومعناها في الإصطلاح: ما تستوفيه الدولة ممن تحال عليهم الأراضي الأميرية مقابل حقهم بالتصرف بها، كما تعني السند المعطى للمتصرف، وتعني أيضا الدائرة المختصة لإدارة مصلحة الأراضي (الخالد، خليل ابراهيم، الازري، مهدي محمد: مرجع سابق،ص56، قدادة ، خليل احمد: **نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف**، بحث منشور في مجلة جامعة الاقصى، مج 7، عدد1، 2003، هامش ص 127.)

[2] المادة 9 من القانون العثماني.

[3] العبادي، عبد السلام داود: **مرجع سابق**، ص339.

[4] وفي مصر بدأ حال الاراضي الاميرية يتغير بصدور القوانين المختلفة حتى انتهى الى اعتبار الاراضي الاميرية ملكا للمتصرفين بها حيث اعتبر ان تمليك هذه الاراضي للمتصرفين فيها سيقضي على الفوضى ويدفع ملاكها الى العناية والعمل على اعمارها مما يكون له اثر كبير على اقتصاد الدولة (العبادي، عبد السلام داود: المرجع السابق ص 344-345).

وهو ما نصت عليه أيضا المادة التاسعة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 المطبق[1].

وبالنظر إلى مجموعة قوانين الأراضي الأردنية المطبقة في الأراضي الفلسطينية، فإنها لم تتطرق في موادها إلى تعريف الأراضي الأميرية، وفي نظر الباحثة أن ذلك لا يعتبر تقصيرا من القانون على اعتبار أن التعريفات ليست من مهام القانون وإنما يترك ذلك للفقه، بالإضافة إلى أن الأراضي الأميرية موجودة منذ القدم، وقد تطرقت لها القوانين العثمانية بشيء من التفصيل.

ومن الناحية العملية يمكن تعريف الأراضي الأميرية أنها الأراضي الخارجة عن حدود التنظيم والخارجة عن جذر القرى[2].

الفرع الثاني: أقسام الأراضي الأميرية باعتبار منشأها.

تناولت في ما سبق مفهوم الأراضي الأميرية، وفي هذا الفرع أتناول أقسام الأراضي الأميرية باعتبار منشأها، حيث تقسم إلى خمسة أقسام على النحو التالي:

القسم الأول: الأراضي التي لم تقسم بين الغزاة حين الفتح، ولا أُعطيت للمسلمين أو لغير المسلمين، ولم تترك بيد أهلها، بل حفظت لبيت المال لأن أراضي البلاد المفتوحة حربا تعد غنيمة[3]، كذلك الأراضي التي تم فتحها منذ عهد الخليفة عمر بن الخطاب وترك استغلالها

---

[1] نشر هذا القانون على الصفحة 577 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1135 الصادر بتاريخ 1-3-1953. حيث جاء نص المادة 9 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 لتنص على ان:(لا يحق لمن يتصرف في ارض اميرية ان يوقفها على جهة او يوصي بها ما لم تكن الحكومة قد ملكته اياها تمليكا صحيحا بعد توافر المسوغات الشرعية لذلك التمليك).

[2] لا يوجد تعريف محدد لجذر القرية ولكن يمكن القول بإنها سطح القرية أو المنطقة القديمة فيها أو نواة القرية.(مقابلة مع الاستاذ شوكت البرغوثي، بتاريخ 20/ 2011/12.)

[3] ناجي، ابراهيم: **حقوق التصرف وشرح قانون الاراضي**، ج1، ط2، مطبعة الفلاح، بغداد، 1926، ص21.

للمنتفعين بها، ثم تداولتها الغزوات حتى العهد العثماني حيث عادت للدولة العثمانية دون الاهتمام بمن هو مالكها[1].

القسم الثاني: الأراضي التي مات أصحابها بلا وارث أو وصية أو دين وانتقلت لبيت المال.

القسم الثالث: الأراضي التي لا يعرف مالكها، والأراضي المملوكة ثم ضبطت لبيت المال بسبب عدم معرفة مالكها بتقادم الزمن أو عدم وجود مالك لها.

القسم الرابع: الأراضي التي لا يعلم كيفية انتقالها لبيت المال، ويدخل في ذلك الأراضي التي يمكن أن تكون قد بقيت على ملك بيت المال من يوم فتحها.

القسم الخامس: الأراضي الموات التي تم إحيائها بإذن سلطاني بشرط أن تكون رقبتها عائدة لبيت المال[2].

المطلب الثاني: تاريخ الأراضي الأميرية في فلسطين .

لقد تعرضت فلسطين لعهود واحقاب مختلفة من الحكم ادت الى اختلاف نظام الحكم من فترة الى اخرى، وبالتالي اختلاف الاحكام والقوانين المتعلقة بالأراضي بشكل عام والاراضي الاميرية بشكل خاص، وفي هذا المطلب ابين تأثير هذه الفترات على تطور الاراضي الاميرية في فلسطين وذلك في الفروع التالية.

الفرع الأول: الأراضي الأميرية في العهد الإسلامي.

---

[1] قسايمة، سهى محمد حسين: رسالة ماجستير بعنوان(**حق التصرف في الأراضي الأميرية في القانون المدني الاردني)**، جامعة آل البيت، الاردن، 2002، ص10.

[2] العبادي، عبد السلام داود: **مرجع سابق**، ص338-339. يكن، زهدي: مرجع سابق،ص136-137، ناجي، ابراهيم: مرجع سابق، ص21.

ويعود نشأة الأراضي الأميرية إلى عهد الدولة الإسلامية على الأراضي التي فتحها المسلمون في صدر الإسلام، حيث أن الفتوحات الإسلامية أوجدت مشكلة تتعلق بكيفية التصرف بالأرض التي فتحت.

وقد كان المسلمون إذا فتحوا بلد عنوة فإن أراضيها تعد من الغنائم، حيث يؤخذ خمسها لبيت المال ويقسم الباقي على الفاتحين، ويفرض عليها ضريبة العشر فتكون ملكا لهم، أو تترك الأرض بيد أهل البلد من غير المسلمين ويفرض عليها الخراج[1]، أو لا تملك لأحد وتبقى لبيت المال إذا لم يعرف مالكها[2].

أما الأراضي التي بيد أصحابها فلم تسلب منهم، حيث أن العرب المسلمون لم يعتدوا على أي أرض ولم يجردوا مالكا من حقوق ملكيته ولم يفرق في ذلك بين مسلم وغير مسلم، وظلت أراضي بلاد الشام ومن ضمنها فلسطين أراضٍ ملكا لأصحابها يستعملوها ويزرعوها ويتوارثوها، وكانت الدولة تكتفي بفرض ضريبة العشر والخراج، وذلك للإنفاق على الجيوش وسد الثغور[3].

وفي عهد أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه، فعند فتح الجيوش الإسلامية لبلاد الشام والعراق لم يتم توزيع الأراضي على المسلمين الفاتحين، بل بقيت ملكا للدولة الإسلامية وتحت تصرف أمير المؤمنين، حيث أن عمر لم يعتبر الأراضي من الغنائم التي تقسم، وإنما يعود أمرها إلى الإمام يقرر فيها ما يراه مصلحة لجماعة المسلمين، ومن هنا جاءت تسميتها بالأراضي الأميرية وهو الذي يملك أحقية التصرف بها حسب منفعة المسلمين، حيث يمنع تملكها

---

[1] والخراج نوعان: خراج مقاسمة: وهو بنسبة المحصولات من الشعير الى النصف، وخراج موظف: وهو مبلغ معين محدود ضرب على الاراضي(قدادة ، خليل احمد: مرجع سابق، هامش ص124).

[2] الخالد، خليل ابراهيم، الازري، مهدي محمد: مرجع سابق، ص33.

[3] السفاريني، علي: مرجع سابق،ص133

وقد أراد عمر –رضي الله عنه– أن يحتفظ بمورد دائم ليصرف في حاجات المسلمين حيث تبقى رقبة الأرض لبيت المال وتوزع على الفلاحين لزراعتها مقابل بدل معين يدفع لبيت المال[1].

الفرع الثاني: الأراضي الأميرية في العهد العثماني

وظل الوضع هكذا إلى أن تولى العثمانيين حكم البلاد حيث اعتبر القسم الأكبر من الأراضي ملكا للسلطان، أي اعتبرت رقبة الأرض للدولة، وأحيل أمر زراعتها واستغلالها إلى المزارعين، وكان السبب في ذلك هو حاجة الدولة العثمانية للضرائب، ولم يكن لدى الدولة سجلات واضحة بأسماء أصحاب الأراضي، وقد طلبت الدولة العثمانية من المواطنين تسجيل الأراضي التي يتصرفون بها، إلا أن كثير من الفلاحين عارض هذا الطلب، وذلك لتجنب أنفسهم من دفع الضرائب أولا، والتهرب من الخدمة العسكرية، حيث كانت أسماء المسجلين تستخدم من أجل اختيار الأشخاص للخدمة العسكرية في الجيش العثماني[2].

وقد كانت هذه الأراضي تقسم إلى مقاطعات تدعى تيمار إذا عهدت الأرض إلى المحافظين والمرابطين في الحدود والقلاع الأميرية، وزعامة إذا عهد إلى الأمراء وقواد الجند[3]، وكانوا يحيلونها لعامة الناس لقاء مبالغ كانت تفرض عليهم[4].

وفي عام 1839 ألغي ما يسمى التيمار والزعامة، وبدلا من أن يكون الأعوان والمقربون من السلطان هم الذين يقررون حق التصرف للمزارعين أصبح يقوم به موظفون في الدولة هم (المحصلون والملتزمون)، حيث أصبحت مهمة إحالة هذه الأراضي للناس، وتحصيل المبالغ عنها الملتزمون والمحصلون، وبقي ذلك حتى صدور قانون الأراضي عام 1858، وتأسيس

[1] العبادي، عبد السلام داود: مرجع سابق،ص290–293، السفاريني، علي: حق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة(كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني)، دراسة نقدية، ص12

[2] تميم، ناجح: اشكال قطع الاراضي في فلسطين ومعوقات ذلك على استخداماتها، ورقة عمل منشورة في مجلة جامعة بيت لحم، مج 21، 2002، ص61.

[3] الزعامة: هي ما كانت وارداتها تبلغ عشرون الف درهم وهي قابلة للزيادة لدى حصول ترقي صاحبها الى ان تبلغ مائة الف درهم، اما التيمار: فهي ما كانت وارداتها من ثلاثة الاف درهم الى ستة الاف درهم ويمكن زيادتها بحيث تبلغ عشرون الف درهم. (المر، دعيبس: **مرجع سابق**، ص13، الخالد، خليل، الازري، مهدي: **المرجع السابق**، ص49.)

[4] المر، دعيبس: **المرجع السابق**، ص14، قدادة، خليل احمد: **مرجع سابق**، ص126.

دوائر أنشئت لهذا الغرض، فأصبحت المعاملة منحصرة بمأمور الطابو وبقي المحصلون يجرون المعاملات في المناطق التي لم يتم تأسيس طابو فيها، وكان إثبات حقوق المتصرف تتم بوثائق خاصة تحميهم من اعتراض الغير على تصرفه بالأرض[1].

وكان قانون الأراضي العثماني الذي أصدرته الحكومة عام 1274ه (1858م)[2]، وقد جاء هذا القانون ليؤكد أن رقبة الأرض للدولة، وأن ما يفوض هو التصرف فقط، فقد استحوذت الأراضي الأميرية على أغلب مواد هذا القانون، حيث أن عدد مواد القانون هي مائة وإثنين وثلاثين مادة وخاتمة[3]، منها اثنان وثمانون مادة تتعلق بالأراضي الأميرية، وخمسون مادة تتعلق بالأقسام الأخرى من الأراضي، وأبرز ما جاء في هذا القانون استحداثه لنظام الإرث الانتقالي الخاص بالأراضي الأميرية والذي يختلف عن نظام الإرث الشرعي، وأسماه (حق انتقال الأراضي الأميرية)[4]، وهو ما سيتم تناوله لاحقا.

كما أصدرت الدولة العثمانية عام 1882 مجلة الأحكام العدلية، والمستمدة نصوصها من الفقه الحنفي، حيث تناولت أحكام الأراضي الأميرية أيضا، وما زال معمول بها في فلسطين.

الفرع الثالث: الأراضي الأميرية أثناء فترة الانتداب البريطاني

---

[1] قدادة، خليل: **المرجع السابق**، ص 127.

[2] قسمت مواد هذا إلى مقدمة وثلاثة أبواب حيث ضمت المقدمة سبع مواد ست منها، خصصت للتعريف عن أقسام الأراضي التي عالجها القانون (المملوكة والأميرية والموقوفة والموات والمتروكة) أما المادة السابعة قسمت مواد القانون المتبقية على ثلاثة أبواب , خصص الباب الأول في بيان الأراضي الأميرية ، من المادة الثامنة إلى المادة التسعون ــ أما الباب الثاني خصص في بيان الأراضي المتروكة والأراضي الموات ــ من المادة الحادية والتسعون إلى المادة مائة وأربعة ــ وأخيراً الباب الثالث الذي خصص في بيان المتفرقات. انظر: نصار، عبد العظيم عباس، بحث بعنوان: الاراضي الاميرية العراقية في وثائق عثمانية.

[3] تنص الخاتمة على أن: (هذا القانون يكون مراعيا للإجراء اعتبارا من تاريخ اعلانه)

[4] ابو بكر، امين مسعود: **ملكية الاراضي في متصرفية القدس 1858-1918**، مؤسسة عبدالحميد شومان، عمان، 1996 ص302

أدى الاحتلال البريطاني لفلسطين إلى المساس بجوهر ملكية الأرض الفلسطينية، وترتب على ذلك اعتبار الأراضي الأميرية ضمن أملاك الدولة (الحكومة) الخاصة التي تستطيع التصرف بها بدون أي اعتبار للمصلحة العامة للشعب الفلسطيني[1].

وشكلت حكومة الإنتداب الإدارة العسكرية عام 1918، التي أوقفت جميع المعاملات التي تتم على الأراضي وخاصة الأراضي الأميرية، وقامت بتشكيل لجنة مكونة من بريطانيين ويهود للقيام بمسح الأراضي وفحص السجلات، وبعد الانتهاء من المسح والفحص يتم نقل ملكية الأراضي الأميرية المهملة إلى المؤسسات الصهيونية[2].

كما أن الحكومة البريطانية كان لها دور كبير في التلاعب بالقوانين وتسخيرها لخدمة الأهداف الصهيونية، حيث اعتبرت فلسطين وجزء من البلاد العربية المجاورة وطن قومي لليهود[3]، وصدرت عدة قوانين تسهل عملية انتقال الأراضي لليهود، ومنها قانون انتقال الأراضي لعام 1920[4] ،الذي يمنع إجراء أي صفقة إلا بموافقة المندوب السامي، كما منع الفلسطينيين المقيمين خارج فلسطين من تملك الأراضي، وكان يجيز لأي شركة تجارية مسجلة بفلسطين امتلاك الأراضي الضرورية لمشروعها، حيث كان هناك العديد من الشركات الصهيونية[5] التي استغلت هذه الوضع وقامت بامتلاك جزء كبير من الأراضي[6]، كما أصدر العديد من القوانين الاستعمارية الأخرى منها قانون تصحيح سجلات الطابو لسنة 1920[7]، وقانون الأراضي

---

[1] البكري، علاء، الريان، حنان، **مرجع سابق**، ص43-44.

[2] المرجع السابق ، ص44.

[3] البديري، هند أمين ابراهيم: **تطور حيازة الأراضي الزراعية في فلسطين 1939-1948**، رسالة دكتوراة ، جامعة نور شمس، القاهرة، 1993، ص20

[4] صدر هذه القانون في ايلول عام 1920.

[5] ومن هذه الشركات: جمعية الإستعمار اليهودية لفلسطين ، وجمعية الصندوق اليهودي القومي، وغيرها من الشركات (البكري، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**،ص44)

[6] البكري، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**،ص44.

[7] نشر هذا القانون في اول اذار عام 1921، وقد وضع القانون ليعطي كل من يدعي ملكية أرض مسجلة بغير اسمه الحق بأن يستدعي لدى المحكمة وبأن يطالبها بشرح ذلك على السجل الخاص بتلك الأرض وتسجيلها باسمه.(.(انظر: اللحسة، شهير: **نظام ملكية الاراضي في فلسطين**، جزء2، بحث منشور على موقع: (www.tall-alsafi.ahlamontada.com) تاريخ الزيارة 15/ 11/ 2011 الساعة التاسعة مساء.)

المحلولة لسنة 1921[1]، وقانون الأراضي الموات لسنة 1921[2]، وقانون نزع الملكية لسنة 1926[3]، وغيرها من القوانين[4].

الفرع الرابع: الأراضي الأميرية في العهد الأردني

تعتبر هذه الحقبة ذات أهمية بالغة فيما يتعلق بتنظيم الأراضي بشكل عام، فقد اختلفت عن الفترات السابقة له فيما يتعلق بالتصرف بالأرض الأميرية، فمن القوانين الأردنية المتعلقة بالأراضي يظهر لنا أن المشرع الأردني أعطى التصرف بالأراضي الأميرية معنى أوسع، ولم يقصر مفهوم التصرف على زراعة الأرض فحسب، وقد أصبحت الأرض الأميرية عائدة للأفراد، وأن علاقة الحكومة بها انحصرت بالرقبة وليس بكيفية التصرف[5].

وقد صدرت خلال الفترة الممتدة من سنة 1948 و1967 العديد من القوانين المتعلقة بالأراضي بكافة أنواعها، وما زالت مجموعة قوانين الأراضي الأردنية مطبقة إلى الآن.

الفرع الخامس: الأراضي الأميرية في ظل الاحتلال الإسرائيلي.

عند احتلال اليهود لفلسطين بدأت سلطات الإحتلال تنزع الأراضي من يد أصحابها بشتى الطرق تنفيذاً لبرنامجها الاستيطاني، وحالت دون القيام بتسجيل هذه الأراضي في سجلات الطابو،

---

[1] وهذا القانون مؤرخ بتاريخ 1-10- 1920،والذي يقضي بالاستيلاء على الاراضي الاميرية غير المستعملة لمدة ثلاث سنوات واجبار المخاتير واهل القرية بالتبليغ عن الاراضي المحلولة .

[2] نشر هذا القانون في العدد 79 من قوانين فلسطين (مجموعة درايتون- الانتداب البريطاني) في الصفحة 970 بتاريخ 22-1-1937. والاراضي الموات هي الاراضي هي التي ليست في تصرف احد في الاصل وليست متروكة، والتي كان يمكن لمن يرغب ان يستصلحها وكانت تسجل باسم مستصلحها مجانا، وقد جاء هذا القانون البريطاني الخاص بالأراضي الموات الصادر في اول اذار سنة 1921 ليعدل المادة (103) من قانون الاراضي العثماني ليلغي حق استصلاح الاراضي الموات دون اذن من مسجل الاراضي تحت طائلة العقاب.(انظر: اللحسة، شهير: مرجع سابق.)

[3] منشور في العدد 77 من قوانين فلسطين(مجموعة درايتون- الانتداب البريطاني)،على الصفحة 955 بتاريخ 22-1-1937

[4] الحزماوي، محمد ماجد: مرجع سابق، ص 107-108و 117. انظر ايضا: عبد العزيز، شاكر: **مراحل تهويد القدس**، مقال منشور على موقع الجمعية الدولية للمترجمين واللغوين العرب على الانترنت: www.wata.cc تاريخ الزيارة 2011/11/10 الساعة الخامسة مساء.

[5] حلبي، اسامة: **مصادرة الاراضي في الضفة الغربية المحتلة**، بدون طبعة، صادرة عن جمعية الدراسات العربية، القدس، القدس، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص61.

وظلت أغلب أراضي فلسطين من دون تسجيل وذلك تسهيلا لهدفها في الاستيلاء عليها، حيث وضعت يدها على مساحات واسعة من الأراضي بحجة أنها أراضٍ أميرية انقطع أصحابها من التصرف بها، وبالتالي تعود للحكومة، وأخذ الاحتلال يتذرع بذريعة الأراضي الأميرية للاستيلاء على أراضي الفلسطينيين وإقامة المستوطنات عليها[1]، وأصدرت العديد من الأوامر العسكرية لتسهيل انتقال الأراضي إليها[2]، كما اعتبرت السلطات الصهيونية أن كل شخص غير موجود في فلسطين قبل تاريخ 1967/6/7 غائبا، واعتبرت نفسها قيمة على أموالهم وقامت بإحكام سيطرتها على العقارات التي تنتقل بالإرث إذا كان أحد الورثة غائبا وذلك حسب الأمر العسكري رقم (58)[3].

الفرع السادس: الأراضي الأميرية في ظل السلطة الفلسطينية.

في البداية لا بد من توضيح أن أغلب أراضي فلسطين ما زالت تحت إدارة الاحتلال الصهيوني، وأن ما تم نقلة إلى إدارة السلطة هو جزء صغير من أراضي فلسطين متمثل بجزء من أراضي الضفة وأراضي غزة، حيث تم نقل السجلات المتعلقة بهذه الأراضي إلى إدارة السلطة الفلسطينية.

وفي عام 1994 تم إصدار مرسوم رئاسي يقضي بسريان القوانين والتشريعات التي كانت سارية قبل تاريخ 1967/6/5، وبعدها أصدرت السلطة الفلسطينية قرارات تم بموجبها إلغاء العديد من الأوامر العسكرية التي كانت مطبقة.

---

[1] السفاريني، علي: **مرجع سابق**، ص138-139.

[2] ومن هذه الاوامر العسكرية الامر رقم 25 بتاريخ 1967/6/18 المنشور في العدد 2 من المناشير والاوامر والتعيينات على الصفحة رقم 51 بتاريخ 15-9-1967، والمتعلق بالصفقات العقارية حيث يحظر على أي شخص او هيئة ان تعقد أي صفقة سواء بمقابل او بدون مقابل او اجراء صفقة على أي عقار او حق تصرف في اراضي الضفة الغربية المحتلة تحت طائلة الحبس لمدة خمس سنوات او بغرامة مالية مقدارها الف وخمسمائة دينار او بكلتا العقوبتين معا الا بعد الحصول على اذن من السلطات العسكرية(البكري، علاء، الريان، حنان: مرجع سابق، ص 100).

[3] البكري، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**، ص 100-101. وهناك الكثير من الاوامر العسكرية المجحفة بحقوق اصحاب الاراضي، وسأتطرق لبعض هذه الاوامر خلال الدراسة.

وفي عام 2002 تم إنشاء سلطة الأراضي بموجب المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2002[1] لتكون الجهة التي تتولى إدارة ملف الأراضي، ويتمثل دور هذه السلطة في تنظيم جميع المعاملات المتعلقة بالأراضي، وتسجيلها في سجلات الأراضي والعمل على حل الخلافات المتعلقة بحدودها، ولكن هذه المهمة ما زالت محاطة بمخاطر تحول دون إتمامها على الوجه المطلوب حيث ما زال الاحتلال الإسرائيلي يحتفظ بإدارة أغلبية أراضي الضفة الغربية، بالإضافة إلى باقي أراضي فلسطين داخل الخط الأخضر[2].

وعلى الرغم من مرور نحو ثمانية عشر عاما على قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، إلا أنه لم يصدر تشريع فلسطيني يعالج موضوع تسجيل الأراضي، والإشكاليات الناجمة عن التعدد والتضارب في تشريعات الأراضي ولا يزال مشروع قانون الأراضي مدرجا على جدول أعمال المجلس التشريعي منذ شهر آذار عام 2004[3].

ونتيجة الثاني:يتبين لنا بأن خصوصية الأراضي بشكل عام والأراضي الأميرية بشكل خاص، تتبين من اختلاف الأحكام القانونية التي تتعلق بالأراضي خلال فترات الحكم المختلفة التي تعرضت لها فلسطين، كل ذلك دفع دوائر تسجيل الأراضي إلى الاحتفاظ بثلاثة أنواع من سجلات الأراضي: العثمانية والإنجليزية والأردنية في الضفة الغربية (المصرية في قطاع غزة)، وذلك حتى يتم تسجيل الأراضي فيها وفقا للنظام الذي يتم بموجبه تسجيل الأراضي أصلا، وما زال الوضع على ما هو عليه في ظل الاحتلال الذي مازال يسلب المزيد من الأراضي ويقيم المستوطنات عليها.

---

[1] صدر هذا المرسوم بتاريخ 2002/6/5، والذي نص في مادته الأولى على إنشاء سلطة تسمى سلطة الأراضي تكون لها الشخصية الإعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق الأغراض التي قامت من أجلها، وتكون لها ميزانية مستقلة ضمن الموازنة العامة للسلطة، كما حدد المرسوم في المادة نفسها على تبعية سلطة الأراضي إلى مجلس الوزراء، أما المادة الثانية فقد نصت على إلحاق دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل ودوائر المساحة بسلطة الأراضي.

[2] أبو دية، احمد، حرب، جهاد: **إدارة قطاع الأراضي في فلسطين**، سلسلة تقارير(9)، صادرة عن الإئتلاف من أجل النزاهة والمساءلة، رام الله، 2007، ص4-5.

[3] **المرجع السابق**، ص3.

المبحث الثاني : حيازة الأراضي الأميرية غير المسجلة[1]

بعد أن تناولت ماهية الأراضي الأميرية بشكل عام، أُخصص هذا المبحث للحديث عن الأراضي الأميرية غير المسجلة والأحكام المتعلقة بحيازتها، ففي الأصل أن جميع العقارات والحقوق العينية العقارية غير المقيدة في السجل العقاري، والتي يصح أن ترد عليها الحيازة يكون جائزاً اكتساب الحق عليها بمرور الزمن، وإذا كان بالإمكان اكتساب حق الملكية بمرور الزمن بالعقارات المملوكة، فإنه يمكن كذلك اكتساب حق التصرف على الأراضي الأميرية أيضا بمرور مدة معينة وبشروط محددة بالقانون.

وفي هذا المبحث أتناول حيازة الأرض الأميرية ومعرفة شروط هذه الحيازة، والمدة الخاصة لاكتساب الحق على الأراضي الأميرية، بالإضافة إلى شرط عدم إهمالها وذلك في المطالب التالية.

المطلب الأول: شروط حيازة الأرض الأميرية

لا بد لحيازة العقار من توافر ركنيين أساسيين هما الركن المادي، المتمثل بالتصرف الفعلي في العقار، والركن المعنوي المتمثل بوجود النية لدى المتصرف باكتساب حق التصرف على العقار[2]، بالإضافة إلى هذين الركنين هناك شروط عامة لا بد من توافرها في الحيازة التي ترد على الأراضي الأميرية، وسأتناول هذه الشروط في الفروع التالية حيث أتناول في الفرع الأول الشروط العامة لحيازة الأراضي الأميرية بصفتها أحدى أنواع العقارات، وفي الفرع الثاني أتناول شرط المدة الخاص بالأرض الأميرية، وفي الفرع الثالث أتناول شرط عدم إهمال الأرض الأميرية.

الفرع الأول: الشروط العامة لحيازة العقار

---

[1] ويقصد بالحيازة: سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء. (المادة (1171) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976). نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية رقم (2645) بتاريخ 1976/8/1.

[2] مرسي، محمد كامل: **الحقوق العينية الأصلية(أسباب كسب الملكية– الحيازة والتقادم)**، ط2، ج 4، المطبعة العالمية، مصر، 1952، ص9.

هناك عدد من الشروط الواجب توافرها حتى يتم اكتساب حق التصرف، وهذه الشروط نص عليها القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976[1] وهي:

أولا: هدوء الحيازة:

وتعتبر الحيازة غير هادئة إذا بدأت بالإكراه[2]، كاستخدام القوة أو التهديد في الدخول على العقار واستغلاله، فإذا زال الإكراه أصبحت الحيازة هادئة وتحسب المدة من تاريخ زوال الإكراه[3]، ويشترط أن يكون الإكراه في مواجهة مالك العقار أو المتصرف فيه وذلك حتى يفسد الحيازة، أما إذا كان الإكراه في مواجهة تعرض من غير المالك أو المتصرف فلا يؤثر على هدوء الحيازة، ما لم يكن هذا الغير مفوض من قبل المالك له صلاحية إثارة لكل معارضة[4].

ثانيا: أن تكون الحيازة ظاهرة:

يجب أن تكون الحيازة ظاهرة فإذا كانت خفية فلا تؤدي الحيازة إلى كسب الحق بالتقادم، وظهور الحيازة يكون بأعمال خارجية بحيث يستطيع أن يعلم بوضع اليد كل من يمكن الاحتجاج عليه، ويلاحظ أن المقصود بشرط الظهور هو ليس فقط العلم الفعلي، وإنما أيضا إمكانية العلم بوقوع الحيازة[5].

---

[1] حيث جاء نص المادة (1172) على النحو التالي:(إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب)

[2] ويعرف الإكراه بإنه: (إجبار أحد على أن يعمل عملا بغير حق من دون رضاه بالإخافة ويقال له مكره(بفتح الراء) ويقال لمن أجبره مجبر، ولذلك العمل مكره عليه وللشيء الموجب للخوف مكره به) المادة 948 من المجلة، وقد أشارت المجلة إلى نوعين من الإكراه : (الإكراه الملجئ الذي يكون بالضرب الشديد المؤدي إلى إتلاف النفس أو قطع عضو، والثاني هو الإكراه غير الملجئ الذي يوجب الغم والألم فقط كالضرب والحبس غير المبرح والمديد) المادة 949 من مجلة الاحكام العدلية.

[3] مرسي، محمد كامل: مرجع سابق، ص126-127.

[4] حمدان، حسن عبد اللطيف: **نظام السجل العقاري**، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص151.

[5] مرسي، محمد كامل: مرجع السابق، 129، خالد، عدلي أمير: **اكتساب الملكية العقارية بالحيازة** (في ضوء المستحدث من أحكام محكمة النقض والفقه القانوني)، بدون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص 114.

ويلاحظ أنه يصعب تصور عيب الخفاء في حيازة العقار، فيصعب مثلاً على الحائز أن يزرع أرضا بالخفاء، ويمكن وجود عيب الخفاء في حالات نادرة مثل أن يستولي أثناء حراثة الأرض على جزء من أرض الجار تدريجيا[1].

ثالثاً: الحيازة المستمرة:

وتكون الحيازة مستمرة إذا حصلت بغير انقطاع ولا يشترط كي تكون الحيازة مستمرة أن يبقى الحائز دائم الاتصال بالعقار، ولكن يكفي أن يباشر بانتظام أعمال التصرف والتي يؤديها المتصرف بالعادة[2]، وهذا العيب يصيب الركن المادي بالحيازة ويتمثل بعدم استعمال العقار استعمالاً طبيعياً ومألوفاً في الأوقات التي يفترض أن تمارس فيها تصرفات معينة[3]، ولهذا الشرط خصوصية في ما يتعلق بحيازة الأرض الأميرية كما سنرى بالفرع الثالث من هذا المطلب.

رابعاً: الحيازة الواضحة:

إذا شاب الحيازة لبس أو غموض كانت حيازة معيبة، فإذا شابها ظروف تثير الشك لدى من يحتج عليه بالحيازة، ويبرز عيب اللبس والغموض في الشيوع بالعقار، فيقوم أحد الشركاء بحيازة كل المال الشائع، بحيث لا يعرف إذا كانت نيته تتجه إلى الاستئثار بملكية الحق على العقار أم أنه يقوم فقط بإدارة المال الشائع نيابة عن باقي الشركاء، فإذا زال الغموض عن الحيازة، كأن صرح الحائز بحيازته للعقار بنية تملكه أو تملك حق التصرف به[4]،كذلك حالة تصرف واحد أو أكثر من الورثة بالمال غير المنقول مدة مرور الزمن، حيث اعتبر القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 في المادة الرابعة أن

---

[1] عيد، إدوارد: **الأنظمة العقارية**، ط2، 1996، ص 104، نفس المعنى: كركبي ، مروان، منصور، سامي: **مرجع سابق**، ص 113.

[2] مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق**، ص 131.

[3] كركبي، مروان، منصور، سامي: **الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية**، ط3، لبنان، 1999، ص 114.

[4] سوار محمد وحيد الدين: **شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية**، مرجع سابق، ص619−620.

تصرف احد الورثة في المال غير المنقول الذي لم تتم فيه أعمال التسوية باعتبار تصرفه نيابة أو وكالة ضمنية عن باقي الورثة، إلا إذا قامت بينة قوية على عكس ذلك[1].

وبعد أن بحثت باختصار الشروط العامة لحيازة العقار سأنتقل لدراسة شرط المدة الخاصة لاكتساب حق التصرف على الأراضي الأميرية والعقبات التي تعترض هذه المدة.

الفرع الثاني: مدة اكتساب حق التصرف على الأراضي الأميرية، والعقبات التي تعترضها

تمتع الفلاحون في العهد العثماني بحق التصرف في أراضيهم جيل بعد جيل، كما كان عليه الحال طيلة العهد الإسلامي برمته سواءً كانوا يمتلكون مستندات رسمية أم لا، وكان يكفي قيام المتصرف بزراعة الأرض والاعتناء بها لحفظ حقوقه دون الحاجة إلى مستندات خطية، وهذه هي الأراضي غير المسجلة، وقد ظهرت ضرورة شهر التصرفات العقارية خاصة بالنسبة للأراضي الأميرية، لأن هذا النوع من الأراضي كان خاضعا لضريبة العشر، فكان لا بد بالتالي من معرفة وتحديد الحائز للأرض على وجه ثابت، وذلك لأن عملية فراغ الأرض الأميرية كان يتطلب بالبداية موافقة السلطة صاحبة حق الرقبة التي كانت تستطيع تتبع انتقال أراضيها بين يدي حائزيها المتعاقبين[2].

وحتى يثبت لحائز الأرض الأميرية حق التصرف لا بد من مرور مدة معينة على حيازته للأرض وفيما يلي سأدرس المدة اللازمة لاكتساب هذا الحق وبيان العقبات التي قد تعترض هذه المدة.

---

[1] حيث نصت المادة الرابعة على ان: (1- إذا تصرف واحد أو أكثر من الورثة مدة مرور الزمن أو أكثر بمال غير منقول لم تتم فيه التسوية مستقلاً عن باقي الورثة فيعتبر أنه تصرف به بالنيابة أو بالوكالة عن باقي الورثة ما لم يقم بينة قوية على أن هذا التصرف لم يكون على ذلك الوجه.)

[2] عيد، إدوارد: **مرجع سابق**، ص94.

أولاً: مدة مرور الزمن المكسب لحق التصرف بالأرض الأميرية.

مرور الزمن المكسب هو الذي يؤدي إلى اكتساب الحقوق العينية بعد وضع اليد على الشيء المدة التي عينها القانون وركنه وضع اليد ومرور الزمن المعين.

أما الأراضي الأميرية فما يميزها عن باقي العقارات أن حائز الأرض الأميرية يكتسب حق التصرف بمرور الزمن وليس حق الملكية، لأن رقبة الأرض الأميرية كما ذكر سابقا هو ملك للدولة، وتعتبر المدة اللازمة لاكتساب حق التصرف بالأراضي الأميرية هي عشر سنوات، وهذا ما نصت عليه المادة (1662) من مجلة الأحكام العدلية[1]، وقد جاء القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) في مادته الثالثة منه ليضفي استقراراً على التصرفات التي تتعلق بالأراضي الأميرية، والتي تتم خارج دائرة التسجيل لعدم شمولها بأعمال التسوية، حيث اعتبرت هذه المادة أن البيوع العادية الجارية بموجب سند في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية[2] نافذة إذا مر على تصرف المشتري في هذه الأراضي تصرفاً فعلياً لمدة عشر سنوات[3].

ويتضح من نصوص القانون أنه وفي سبيل ضمان حقوق المتصرف، فإنه يكتسب حق التصرف بها بمرور الزمن مدة عشر سنوات تمضي من تاريخ سند البيع للطعن في مشروعية العقد، كما خولت المجلة المحاكم بعدم سماع أي دعوى ترفع إليها بعد مضي المدة المحددة بدون منازع ما لم يتحقق عذر شرعي.

إلا أن الباحثة ترى ومن خلال نص المادة (3) السابقة ذكرها أن القانون اشترط السند الصحيح أي وجود سند بيع تم على الأرض الأميرية غير المسجلة، وأن يتصرف المشتري في هذه

---

[1] التي نصت: (..... وكما لا تسمع دعاوى الأراضي الأميرية بعد مرور عشر سنوات، كذلك لا تسمع دعاوى الطريق المسيل الخاص وحق الشرب في الأراضي الأميرية بعد أن تركت عشر سنوات)

[2] حيث استثنى القانون نفسه الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها من مدة مرور الزمن حيث جاء في المادة 5 منه: (على الرغم مما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها)

[3] وقد نصت المادة (3) منه على أن: (تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة)

الأرض لمدة عشر سنوات، وذلك ليكتسب الحق في التصرف بالأرض الأميرية، وذلك بعكس نص المادة (1662) من المجلة التي لم تشترط وجود سند بيع، وإنما اقتصرت على التصرف بالأراضي الأميرية لمدة عشر سنوات، كما أن نص المادة (3) السابق ذكرها جاءت مخالفة للقواعد العامة فيما يتعلق بالتقادم الطويل في حالة عدم وجود سند صحيح، والتقادم القصير لمدة سبع سنوات في حالة وجود السند الصحيح[1]، حيث يفهم من المادة أن شرط مدة العشر سنوات جاء مقرونا بوجود السند الصحيح[2].

كما أن ذلك مخالفا لموقف القانون العثماني حيث لم يشترط وجود سند بيد المتصرف، وإنما أُثبت حق المتصرف بمرور العشر سنوات سواء كان بيده سند أم لا[3].

إلا أن محكمة التمييز الأردنية وعلى الرغم من تأكيدها على مبدأ وجود السند لاكتساب حق التصرف، واعتباره مانع من سماع البينة الشخصية لإثبات البيع، إلا أنها أكدت أن ذلك ليس من النظام العام، وبالتالي إذا لم يتمسك المدعى عليه بعدم سماع شهادة الشهود فإنه يجوز سماعها[4].

---

[1] حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (1182) من القانون المدني الأردني: (إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل واقترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات)

[2] وقد عرفت الفقرة الثانية من المادة (1182) من القانون المدني الأردني السبب الصحيح بإنه: (والسبب الصحيح هو سندا وحادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية:أ. الإستيلاء على الأراضي الموات. ب. انتقال الملك بالإرث أو الوصية . ج. الهبة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض. د. الفراغ أو البيع الرسمي أو العادي)

[3] حيث جاء نص المادة (78) من قانون الأراضي العثماني : (إذا زرع احد الأراضي الأميرية أو الأراضي الموقوفة وتصرف بها مدة عشر سنوات بلا نزاع يكون له حق القرار ثابتا، سواء كان موجودا بيده سند معمول به أو غير موجود أصلاً فلا ينظر إلى تلك الأراضي بنظر المحلول، بل يقتضى أن يعطى بيده سند الطابو مجاناً ومجدداً، ولكن إذا كان هو يقر ويعترف بإن تلك الأراضي بينما كانت أضحت محلولة ضبطها هو بغير حق، فلا يعتبر حينئذ مرور الزمن ويتكلف بأخذ تلك الأراضي بثمن المثل وإذا لم يقبل فتعطى بالمزايدة لطالبها).

[4] قرار تمييز حقوق أردني رقم (193/ 1962)، منشور في مجلة نقابة المحامين على الصفحة رقم (786) لسنة (1962) والذي جاء فيه: (حيث أن المادة الثالثة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51/58) نصت على اعتبار البيوع العادية الخارجية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية، والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها، نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفا فعليا مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة، وحيث أن ما ورد بهذا النص من اشتراط كون البيع العادي بموجب سند هو لأجل منع قبول البينة الشخصية لإثبات البيع، وحيث أن عدم جواز الاثبات بالبينة الشخصية في الأحوال

ويعرف الحق الذي يملكه المتصرف بالأراضي الأميرية بمرور الزمن القانوني البالغ عشر سنوات دون منازع بحق القرار[1].

ويلاحظ أن اكتساب الحق على العقار الأميري بمرور الزمن مدة عشر سنوات لا يشترط توافر حسن النية لدى الحائز، كما هو الحال في مرور الزمن القصير المبني على وجود سند محق لدى الحائز[2].

وقد كان القانون العثماني يعطي الحائز الذي استعمل الأرض الأميرية عشر سنوات متصلة حقوقا واسعة[3]، تشابهت مع الملك الصرف فيما عدا استبقاء حق طرده من الأرض فيما لو ثبت إهماله زراعتها مدة ثلاث سنوات أو مات دون وارث، ويبقي شرط استمرار حيازة الأرض الأميرية وزراعتها مدة عشر سنوات متتاليات شرطا كافيا لإثبات حقوق الأفراد فوق هذه الأرض، حتى لو لم تكن مسجلة في دوائر الأراضي[4].

ولكن في هذا المجال لا بد من التفريق بين مدة التقادم للمطالبة بحق التصرف بالأرضي الأميرية، ومدة التقادم في الدعاوى التي تقيمها الحكومة(صاحبة حق الرقبة)، أو التي تقام عليها، والمتعلقة برقبة الأراضي الأميرية، حيث أن مدة التقادم في الحالة الأخيرة هي ست وثلاثون سنة وليست عشر سنوات، فإذا تصرف شخص في أرض على أنها ملكا له، وأنها من

التي يجب فيها الإثبات بالكتابة ليس من النظام العام، فإن السكوت عن التمسك بالدفع بعدم جواز الإثبات بالشهود قبل البدء في سماع الشهادة مسقط له.)

[1] ابو بكر، امين: **مرجع سابق**، هامش ص 397، وحق القرار كان مصطلحا مستحدثا في زمن الدولة العثمانية، كما هو الحال في نص المادة (78) السابق ذكرها.

[2] عيد، ادوارد: **مرجع سابق**، ص 123.

[3] المادة (20) من قانون الاراضي العثماني.

[4] البديري، هند: **اراضي فلسطين بين مزاعم الصهيونية وحقائق التاريخ(دراسة وثائقية)**، ط1، مطابع جامعة الدول العربية: القاهرة، 1998، ص30.

نوع الملك، فإن مدة التقادم تكون ست وثلاثون سنة لمنع سماع الدعوى من الحكومة وهذا ما نصت عليه المادة (16) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة [1]1953.

وبعد أن تناولت شرط المدة اللازمة لحيازة الأرض الأميرية لا بد من بيان العقبات التي قد تؤدي إلى وقف أو انقطاع هذه المدة.

ثانياً: عقبات مرور الزمن المكسب لحيازة الأرض الأميرية.

قد يعترض مدة مرور الزمن العشري لإحدى العقبتين اللتين تؤثران على سريان المدة المكسبة لحق حيازة الأرض الأميرية، أما الأولى فهي تؤدي إلى تأخير أو توقف احتساب المدة، وهو ما يسمى بوقف مرور الزمن، أما العقبة الأخرى فتؤدي إلى إسقاط المدة السابقة وهو ما يسمى بالانقطاع.

أ- وقف أو تأخير مدة الحيازة

يقصد بالوقف أن يتعطل سريان مرور الزمن مدة من الزمن بسبب إحدى الموانع ثم سريانه من جديد بحيث تضاف المدة السابقة للوقف إلى المدة اللاحقة له، حيث يبدأ سريان المدة فعلا ثم يعرض له من الأسباب ما يوقف سريانه ولا يحسب المدة التي يوقف فيها سريان المدة[2].

أما تأخير سريان المدة فيعني تعليق البدء بحساب مرور الزمن لوجود سبب من أسباب عدم السريان، فيفترض أن المدة لم تبدأ بعد بسبب وجود مانع يحول دون بدء احتسابها، فالمانع هنا يقع منذ البداية [3]. وهناك أسباب لعدم سريان أو وقف مرور الزمن، وهذه الأسباب قد تكون أسباب شخصية متعلق بصاحب الحق تحول دون المطالبة، وهي الحالات التي يكون فيها

---

[1] حيث نصت الفقرة الاولى منها: (1- في الدعاوي التي تقيمها الحكومة او تقام عليها فيما يتعلق برقبة الاراضي الاميرية والموقوفة والاملاك المحلولة او تتعلق بحق التصرف فيها يعتبر النائب العام او من يمثله هو الخصم وتعتبر مدة مرور الزمن في الاراضي والاملاك المذكورة ستاً وثلاثين سنة اذا كانت الدعوى على رقبتها)

[2] شدراوي، جورج ن: **حق الملكية العقارية، سلسة الحقوق العينية العقارية(1)**، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006، ص166، نفس المعنى كركبي، مروان، منصور، سامي: **مرجع سابق**، ص294.

[3] خالد، عدلي أمير: **مرجع سابق**، ص 187.

صاحب الحق قاصراً أو فاقداً الأهلية، وهذا ما أكده القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) في المادة (2/4) منه[1]، في حين أن مجلة الأحكام العدلية اعتبرت الأعذار المشروعة التي توقف مرور الزمن تتمثل في الصغر والجنون[2]، والعته[3] والتغلب بالقهر والغياب في أرض بعيدة[4].

ويلاحظ أن المجلة لم تنص على حالة وجود مانع أدبي للمطالبة بالحق كوجود علاقة زوجية بين المدعي والمدعى عليه أو العلاقة بين الخادم والمخدوم، فوجود مثل هذه العلاقات الخاصة توجد مانعا أدبيا يحول دون مطالبة أحد الطرفين بحقه في مواجهة الطرف الآخر فيجب وقف مدة مرور الزمن طالما أن هذه العلاقة قائمة[5].

ولكن السؤال هنا هل تعتبر القوة القاهرة سبب لوقف سريان مدة مرور الزمن؟

تذهب بعض القوانين[6] للقول بأن في حالة فقدان حيازة الأرض الأميرية بسبب قوة قاهرة كالفيضان أو الكوارث، حتى لو استمر فعل القوة القاهرة فإن ذلك لا يؤدي إلى قطع مرور الزمن.

---

[1] التي نصت: (2- مع مراعاة الفقرة السابقة إذا كان المدعي باسترداد المال غير المنقول قاصراً أو فاقداً الأهلية القانونية فتبتدئ مدة مرور الزمن من التاريخ الذي يصبح فيه المدعي راشداً أو غير فاقد الأهلية)

[2] وقد قسمت المجلة الجنون الى قسمين بقولها في المادة (944): (المجنون على قسمين أحدهما المجنون المطبق، وهو الذي يستوعب جنونه جميع أوقاته، والثاني المجنون غير المطبق الذي يكون في بعض الأوقات مجنوناً ويفيق في بعضها)

[3] عرفت المادة (945) من المجلة المعتوه بأنه: (هو من اختل شعوره بإن كان فهمه قليلا وكلامه مختلطا وتدبيره فاسداً)

[4] حيث جاء نص المادة (1663): (والمعتبر في هذا الباب أي في مرور الزمن المانع لاستماع الدعوى هو مرور الزمن الواقع بلا عذر فقط، وأما مرور الزمن الحاصل بأحد الأعذار الشرعية ككون المدعي صغيراً أو مجنوناً أو معتوهاً سواء كان له وصي أو لم يكن له أو كونه في ديار اخرى مدة السفر أو كان خصمه من المتغلبة فلا اعتبار له، فلذلك يعتبر مبدأ مرور الزمن من تاريخ زوال واندفاع العذر. مثلاً لا يعتبر الزمن الذي مر حال جنون أو عته أو صغر المدعي، بل يعتبر مرور الزمن من تاريخ وصوله حد البلوغ. كذلك إذا كان لاحدهم مع أحد المتغلبة دعوى ولم يمكنه الإدعاء لامتداد زمن تغلب خصمه وحصل مرور زمن لا يكون مانعا لاستماع الدعوى، وإنما يعتبر مرور الزمن من تاريخ زوال التغلب)، كما نصت المادة (1665) على أنه: (إذا اجتمع ساكنا بلدتين بينهما مسافة سفر مرة واحدة في بلدة في كل بضعة سنوات ولم يدع أحدهما على الآخر شيئا مع أن محاكمتهما كانت ممكنة وبعدها وجد مرور الزمن بهذا الوجه فلا تسمع دعوى أحدهما على الآخر بتاريخ أقدم من المدة المذكورة)

[5] خالد، عدلي: **مرجع سابق**، ص192.

[6] كالقانون المدني المصري في المادة 1/957

وإذا منع صاحب الحق من التصرف في الأراضي الأميرية بسبب قوة قاهرة، كأن غمرت الأرض الأميرية بالماء فترة من الزمن وكان لابد من تركها خالية، أو فعل الغير الذي له صفة القوة القاهرة كأن أخذ واضع اليد أسيراً، فإن ذلك يؤدي إلى وقف مرور الزمن ويعتبر من الأعذار القانونية[1]، ويمكن اعتبار الغلبة التي نصت عليها المادة (1663) السابق ذكرها من قبيل فعل الغير الذي له صفة القوة القاهرة.

ويعتبر من قبيل القوة القاهرة الذي يوقف مرور الزمن والخاصة بظروف الاحتلال الاسرائيلي في فلسطين، قيام الاحتلال بمصادرة عدد كبير من الأراضي الأميرية واقمة المستوطنات عليها، بالإضافة إلى إقامة ما يسمى ب(الجدار العازل) على أراضي المواطنين، حيث قام الاحتلال بمصادرة الأراضي وإقامة هذا الجدار عليها، وأدى ذلك إلى اجبار أصحاب حق التصرف بها تركها نتيجة لهذه المصادرة، ودخول كثير من هذه الاراضي ضمن الأراضي التابعة لإدارة الاحتلال الاسرائيلي.

وبهذا يكون وقف مرور الزمن ميزة خولها القانون لبعض الأشخاص الذين هم في حالة تمنعهم من القيام بالمطالبة بحقوقهم ووقف مرور الزمن الساري في حقهم.

ويترتب على تأخير مرور الزمن عدم سريان المدة إلا من تاريخ زوال سبب التأخير ببلوغ القاصر سن الرشد أو بأن يصبح غير فاقد الأهلية بقرار من المحكمة بوقف الحجز عنه .

حسب نص القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة في المادة (2/4) السابق ذكرها[2]، كما يترتب على وقف مدة مرور الزمن عدم احتساب المدة التي كان فيها سبب الوقف موجودا وضم المدة السابقة للوقف على المدة اللاحقة له.

ب_ انقطاع مدة مرور الزمن

---

[1] يكن، زهدي: **مرجع سابق**، ص259.

[2] كما نصت الفقرة الثالثة من نفس المادة على أن: (3- إيفاء للغاية المقصودة من الفقرة السابقة: أ – يعتبر المدعي راشداً بإكماله السنة الثامنة عشرة من عمره . ب– يعتبر الشخص غير فاقد الأهلية عندما يصدر بحقه حكم من محكمة ذات اختصاص بإلغاء القرار الذي يقضي باعتباره محجوراً أو مختل الشعور، وتبتدئ عندئذ المدة من تاريخ اكتساب ذلك الحكم الدرجة القطعية)

يقصد بالانقطاع: هو محو المدة التي تم سريانها من مدة مرور الزمن نتيجة لظرف معين صادر من واضع اليد أو من الغير، وفي حال زوال سبب الانقطاع تسري المدة من جديد مع عدم احتساب المدة السابقة، حيث أن الفرق بين انقطاع المدة ووقفها أن في حالة الوقف لا تحسب المدة التي وقف خلالها مرور الزمن، وإنما تضاف المدة السابقة على الوقف إلى المدة اللاحقة، أما في حالة الانقطاع فلا تحسب المدة التي انقطع فيها التقادم ولا المدة السابقة له، وإنما يبدأ بحساب مدة جديدة بعد زوال سبب الانقطاع[1].

وينقطع مرور الزمن بفقد الحائز حيازة الأرض الأميرية، ويمكن أن يكون سبب الفقدان اختياريا كأن يتخلى الحائز عن حق التصرف طوعاً، أو أن يكون الفقدان إجباريا كما لو كان بفعل شخص ثالث[2].

كما يمكن أن ينقطع مرور الزمن بالمطالبة بها أمام القضاء من قبل صاحب الحق، ويراد بالمطالبة القضائية أي مطالبة أمام القضاء تكون مظهرة لنية صاحب الحق في الحفاظ على حقه بالتصرف وتشمل المطالبة الدعوى أو الدفع[3]، حيث أن مرور الزمن المسقط أو المكسب ينطوي على فكرة العقاب التي تقوم على معاقبة صاحب الحق لعدم قيامه بالاهتمام بعقاره وتقاعسه عن المطالبة بحقه، وبالتالي فإن فكرة العقاب هذه تنتفي عندما يتحول موقف صاحب حق التصرف من موقف سلبي إلى موقف إيجابي بالمطالبة به قضائيا قبل انتهاء مدة مرور الزمن[4].

ولقد ميزت المادة (1674) من المجلة بين الإقرار القضائي واعتبرته سببا لانقطاع مرور الزمن المانع من سماع الدعوى، أما الإقرار غير القضائي فلا يؤدي كسبب لانقطاع مرور الزمن إلا إذا رافقه إقرار خطي من الحائز بحق غيره بالعقار[5].

---

[1] خالد، عدلي: **مرجع سابق**، ص194. نفس المعنى: شدراوي ، جورج ن: **مرجع سابق**، ص169.

[2] حمدان، حسين عبد اللطيف: **مرجع سابق** ، ص163. نفس المعنى عيد، إدوارد: **مرجع سابق**، ص124.

[3] المادة (1666) من مجلة الأحكام العدلية، للمزيد: خالد، عدلي: **مرجع سابق**، ص203.

[4] كركبي، مروان، منصور، سامي: **مرجع سابق**، 295-296.

[5] وهذا ما نصت عليه المادة (1674) من مجلة الأحكام العدلية: (لا يسقط الحق بتقادم الزمن، بناء عليه، إذا أقر واعترف المدعى عليه صراحة في حضور القاضي بإن للمدعي عنده حقا في الحال في دعوى وجد فيها مرور الزمن بالوجه الذي ادعاه المدعي فلا يعتبر مرور الزمن ويحكم بموجب إقرار المدعى عليه، وأما إذا لم يقر المدعى عليه في حضور القاضي

كما ينقطع التقادم أيضا باعتراف الحائز وإقراره باستحقاق المتصرف لحق التصرف بالأرض الأميرية، حيث تفقد الحيازة عنصريها المادي المتمثل بالسلطة الفعلية على العقار والقيام بالتصرف بها واستعمالها واستغلالها، والمعنوي وهو نية واضع اليد السيطرة على العقار واكتساب حق التصرف فيه[1].

الفرع الثالث: شرط عدم إهمال الأرض الأميرية.

لقد كان هدف الدولة العثمانية من إعطاء حق التصرف بالأراضي الأميرية إلى الأفراد هو العمل على تنظيم استعمالها واستغلالها، وذلك بإعطاء الأرض لمن يزرعها ويرعاها، كما كان واضعو قانون الأراضي العثماني حريصين على تمكين الدولة من تحصيل الضريبة، وكانوا أيضا حريصين على عدم تهرب المتصرف من دفعها عن طريق إهمالها وعدم استعمالها، لذلك وضع قانون الأراضي العثماني نصوصا خاصة تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية من قبل المتصرف بها، وذلك باسترداد الأرض منه في حالة عدم استعمالها لمدة ثلاث سنوات متتالية، ففي هذه الحالة تصبح الأرض محلولة ولا يحق للمتصرف بها استرداد حق تصرفه بها إلا بعد دفع بدل المثل[2].

والمحلولات اصطلاحا: (هي الأراضي الأميرية التي أصبح عقد التصرف فيها مفسوخا، وخزينة الدولة القابضة على رقبة الأرض في حل منه، ومن حقها أن تفوضها وتستغلها بالطريقة التي تحلو لها، ومن أسباب انحلال الأرض الأميرية هي تركها وتعطيلها مدة ثلاث سنوات متتالية)[3].

وادعى المدعي بكونه أقر في محل اخر فكما لا تسمع دعواه الأصلية كذلك لا تسمع دعوى الإقرار، ولكن الاقرار الذي ادعى أنه كان قد ربط بسند حاوٍ لخط المدعى عليه المعروف سابقا أو ختمه ولم يوجد مرور الزمن من تاريخ السند الى وقت الدعوى تسمع دعوى الإقرار على هذه الصورة)

[1] المادة (1673) من مجلة الأحكام العدلية، للمزيد: كركبي، مروان، منصور، سامي: مرجع سابق، ص 104-105.

[2] المادة (68) و(70)و(71) من قانون الأراضي العثماني.

[3] أبو بكر، أمين مسعود: **مرجع سابق**، ص406-407. وقد استخدم الإحتلال الإنجليزي هذه الذريعة لتسهيل نقل الأراضي إلى اليهود وقامت بتوسيع أملاك الدولة (الميري) بإصدارها لقانون أراضي (المحلول) سنة1920، ثم قانون أراضي(الموات) 1921 لإلغاء القانون العثماني الذي كان يسمح للفلاحين باستصلاح تلك الأراضي وزراعتها. وبموجب هذين القانونيين استولت الحكومة على مساحات واسعة من الأراضي وجعلتها أملاك دولة، ومن ثم جاءت سلطات الإحتلال للسيطرة على مساحات شاسعة من الأراضي بالاستناد إلى ذريعة الأراضي المحلولة، فمن المؤكد أن اشتراط

ويمكن تعريف الأراضي المحلولة أيضا: (أنها الأراضي الأميرية، والتي حق رقبتها للدولة، وحق استغلالها يرجع إلى الأفراد، وتحولت إلى محلول إما بتركها، أو لأن المالك قد توفي دون أن يترك وريثاً ذا علاقة مباشرة. وفي هذه الحالة يحق للدولة أن تفوض شخصاً آخر بها وتستوفي على ذلك بدل المثل الطابو أو رسوم التسجيل)[1]

ولم تكن مدة الثلاث سنوات التي وضعتها الدولة العثمانية لاسترداد الأرض في حالة إهمالها وعدم استعمالها مطبقة في جميع المناطق، فقد كانت تختلف بحسب طبيعة الأرض الأميرية، حيث أنها ثلاث سنوات في فلسطين، وخمس سنوات في لبنان وسوريا، وهذا يدل على أن الدولة لم تكن متشددة في تطبيق القانون، وإنما سعت إلى إجبار المتصرفين بالأراضي الأميرية على زراعتها وفلاحتها وعدم إهمالها[2].

وبالتالي فإن حق حيازة الأرض الأميرية كان مشروطا باستعمالها، وإهمال الحائز لها مدة ثلاث سنوات بدون عذر مقبول، يؤدي إلى الإضرار بحقوق الدولة ، حتى وإن بقي هذا الشرط نظريا[3]، فإنه يمثل أحد الفروق بين حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية وحق الملكية، حيث أن الأول قابل للسقوط بعدم استعمال الأرض.

ولكن ما هو العذر المقبول الذي يبرر ترك التصرف بالأرض الأميرية مدة ثلاثة سنوات؟

إن الأعذار الدافعة للحل عند اقترانها بالترك والتعطيل ما يزيد على ثلاث سنوات يمكن أن يكون بترك الأرض لتقوية خصوبتها وإراحتها في الأراضي التي لا تتحمل الزراعة المستمرة، ويمكن أن يكون العذر هو طغيان مياه البحر أو تجمع مياه الأمطار عليها لفترة تزيد على الثلاث

استغلال الأراضي من قبل أصحابها أو وقوعها في حيازتهم لاستبعادها من شبح المصادرة، أدى إلى السيطرة على مساحات شاسعة من الأراضي.(العلي، إبراهيم: دراسة بعنوان: **الإرهاب الصهيوني تجاه الأرض الفلسطينية– قانون أملاك الغائبين نموذجاً**، منشور على موقع: تاريخ الزيارة :2011/11/20 الساعة الثامنة مساءً http://www.alzaytouna.net

[1] اللحسة، شهير: مرجع سابق

[2] الحزماوي، محمد: مرجع سابق، ص37.

[3] البديري، هند: مرجع سابق، ص30.

سنوات، ويمكن أن يكون السبب هو تعرض القرية إلى النزوح، أو التهجير القسري، أو غياب المتصـــــــــــــرف

لأداء الخدمة العسكرية، أو إذا كان التعطيل بسبب الصغر أو الجنون أو العته[1].

ومما سبق يمكن القول أن الأرض الأميرية كانت تعتبر أرضا محلولة إذا تركت مدة ثلاث سنوات إلا إذا وجد عذر مقبول أدى إلى الترك.

إلا أن استرداد الأرض الأميرية من قبل الدولة بموجب المادة (68) المذكورة بقي نظريا خاصة بعد أن ألغيت ضريبة العشر عن هذه الأراضي وفرضت ضريبة ثابتة سواء أنتجت الأرض أم لم تنتج، وبالتالي فإن الغاية من استرداد حق التصرف في حالة إهمال الأرض الأميرية لم تعد موجودة لأن الضريبة سوف تدفع سواء تم زرع الأرض أم لا، حيث أصدر مجلس شورى الدولة التركي القرار رقم (1472) بتاريخ 1304ه/ 20 شباط فبراير 1887م بعدم تطبيق المادة (68) من قانون الأراضي العثماني لكون هذه المادة وضعت قبل نظام استيفاء ضريبة الويركو[2]، وبالتالي عدم استرداد الأرض الأميرية من المتصرف بها[3].

ومن الناحية العملية إذا رجعنا إلى السجلات التركية الموجودة لا نجد أي حالة تشير إلى أن الدولة استولت على الأرض الأميرية بحجة إهمال صاحبها لها مدة ثلاث أعوام، ولم يطبق فيما بعد إلا في زمن الاحتلال الإسرائيلي الذي اتخذ من نص المادة (68) الملغاة من القانون

[1] وهذه الأعذار نصت عليها المادة (68) من القانون العثماني: (إن المتصرف بحقل ما بدون ان يتحقق له عذراً من الأعذار الصحيحة نحو وجوب ترك الحقل لمجرد الراحة سنة أو سنتين بحسب درجة قابلية الأراضي أو أكثر من ذلك بحالات استثنائية حسب الموقع أو تكون فاضت عليه المياه مدة ثم نضبت عنه فترك خالياً لبينما يكسب القوة أو وجود صاحب الحقل بحالة الأسر، إذا عطله ثلاث سنوات على التوالي أي لم يزرعه هو ولم يزرعه ايضاً بصورة الإعارة أو الإيجار فسواء كان هو موجود في المحل الكائنة فيه الأراضي أو موجود بمحل آخر مدة سفره بعيدة فذلك الحقل يصير مستحقاً الطابو والمتصرف به سابقاً إذا طلب التفويض مجدداً فيفوض له من جديد ببدل المثل وإذا لم يكن طالباً فحينئذٍ يحال بالمزايدة لمن يطلبه.).

[2] والويركو هي ضريبة فرضت على الأبنية والأراضي خارج حدود البلديات، وبالتالي لا مجال لتطبيق المادة 68 طالما انها وضعت لتأمين تحصيل ضريبة العشر أو الخراج.(مقابلة مع المحامي علي السفاريني بتاريخ 2012/4/15 الساعة 11 صباحا)

[3] السفاريني، علي: مرجع سابق، ص136، المر، دعيبس: **مرجع سابق**، ص 201.

العثماني وسيلة لمصادرة الأراضي وإقامة المستوطنات عليها كما اشرنا سابقا، حيث أن الاحتلال استند إلى نص قانوني ملغى في الاستيلاء على الأراضي وفي ذلك مخالفة واضحة للمبادئ القانونية والاتفاقيات الدولية مثل اتفاقية لاهاي لعام 1907 والتي أكدت إسرائيل التزامها بها[1].

إلا أن الاحتلال الإسرائيلي استخدم هذه الذريعة أيضا للاستيلاء على الأرضي وإقامة المستوطنات عليها، حيث وضعت يدها على مساحات واسعة من الأرضي بحجة أنها أراضٍ أميرية انقطع أصحابها من التصرف بها، وبالتالي تعود للدولة وقامت بتسجيلها على أنها أراض حكومية حيث اصدر الاحتلال الأمر العسكري رقم (364) والذي بموجبه أعطت الحق لنفسها بتحويل الأراضي إلى حكومية ما لم يعترض أصحابها ويثبتوا حق تصرفهم بها، وفي ذلك مخالفة واضحة للمبادئ والقواعد القانونية في الإثبات[2]، حيث أنها ألقت عبء الإثبات على الفلاح وصاحب الأرض الذي يزرعها ويضع يده عليها ويتوارثها الذي ألزمته بأن يثبت لسلطات الاحتلال حقه على أرضه، وإلا فإنها تصبح حكومية[3].

المطلب الثاني: تسجيل الأراضي الأميرية غير المسجلة.

إن الحديث عن الأراضي الأميرية غير المسجلة يستوجب دراسة طرق تسجيلها، باعتبارها أحد أنواع الأراضي التي تخضع لإحكام القوانين المطبقة، ويتم تسجيل الأرض غير المسجلة عن

---

[1] وذلك على الرغم من أن المادة 43 من اتفاقية لاهاي لعام 1907م تنص بوضوح على أن قدرة سلطات الإحتلال على تغيير القوانين النافذة في الأراضي المحتلة مقيدة تقييداً شديداً، وهي الإتفاقية التي تؤكد إسرائيل أنها ملتزمة بمضمونها، وقد أكدت ذلك المحكمة العليا الإسرائيلية في أكثر من قرار لها ولعل أوضحها كان عام 1979 عندما حكمت ضد الإستيلاء على أملاك خاصة استنادا إلى اتفاقثة لاهاي لعام 1907 وذلك في القضيتين 33(2) 113، المحكمة العليا، 78/606، 1979، 33، والقضية 390/ 79، 34 (1)،(1)22 تشرين اول 1979، وبذلك يصبح واضحا أن دولة الإحتلال الإسرائيلي لا تستطيع أن تغير في الواقع التشريعي في الأراضي الفلسطينية من خلال اعمال نص قانوني ملغى خاصة، وأن هذه الأعمال ليس لها علاقة نهائيا بمصلحة الشعب المحتل، إنما هي فقط لخدمة دولة الاحتلال (شحادة، رجا: **قانون المحتل**، ط2، مؤوسسة الدراسات الفلسطينية، بيروت، 1990، ص 7 وما بعدها).

[2] حيث تقضي القواعد القانونية أن من يدعي أمراً يقع عليه عبء الإثبات حسب القاعدة القانونية المعروفة : (البينة على من ادعى واليمين على من انكر).

[3] السفاريني ، علي: **مرجع سابق**، ص138

طريق عمليتين: إحداها تتم بشكل موسع وجماعي وهي القيام بمشاريع التسوية لأراضي منطقة معينة بأكملها، والثانية تتم بشكل فردي، وبناء على طلب المتصرف بالأرض وهو ما يسمى التسجيل المجدد للأراضي.

الفرع الأول: مشروع تسوية الأراضي الأميرية.

يقصد بعبارة تسوية الأراضي والمياه: (تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل)[1]، وسأدرس باختصار إجراءات التسوية بشأن الأراضي الأميرية، العقبات التي واجهت هذه العملية في فلسطين.

أولاً: إجراءات تسوية الأراضي الأميرية

ينظم قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952) أحكام تسوية الأراضي بأنواعها المنصوص عليها بالمادة (2) من القانون التي شملت الأراضي الأميرية ضمن الأراضي الخاضعة لإحكام القانون[2].

وسأتناول باختصار إجراءات التسوية المتبعة في دوائر التسوية[3] وفقاً لإحكام القانون حيث تتم هذه الإجراءات:

---

[1] المادة 2 **من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)**، نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عدد 1113 في الصفحة 279 بتاريخ 1952/6/16.

[2] حيث عرفت هذه المادة كلمة الأرض الواردة في القانون بإنها: (الأراضي الأميرية والموقوفة والمملوكة والأبنية والأشجار وأي شيء آخر ثابت في الأرض)

[3] مع العلم أن مخالفة أي من هذه الإجراءات الشكلية يترتب عليها البطلان ويمكن الطعن به.

أولاً: قبل البدء بأعمال التسوية يقوم المدير[1] بنشر أمر يسمى (أمر التسوية) في الجريدة الرسمية يتضمن أن عمل تسوية الأراضي والمياه سيشرع به في منطقة معينة في التاريخ الذي سيعلن عنه فيما بعد[2].

ثانياً: بعد إعلان تاريخ القيام بالتسوية يقوم المدير بنشر إعلان التسوية في المنطقة أو القرية المراد إجراء التسوية فيها، حيث يتضمن الإعلان المعلومات المهمة لإجراء التسوية وهي: إسم القرية المشمولة بأعمال التسوية، والتاريخ المقرر للبدء بها، والمكان الذي سيبدأ فيه التسوية، بالإضافة إلى إخطار بأن أعمال التسوية تشمل كل الأشخاص الذين لهم حقوق تصرف أو تملك أو منفعة بالأرض، سواء كانت حقوق معترفاً بها أو متنازعاً عليها[3]، حيث يتسنى لجميع الأشخاص الذين لهم حقوق أن يقدموا الإدعاءات إلى المدير أو من يفوضه، وفي حالة التنازع بين الأطراف على هذه الحقوق يجوز للموظف أن يعرض الصلح على الأطراف، وينظم صك مصالحة في حالة موافقتهم عليها حسب ما تم الاتفاق عليه[4].

ثالثاً: تسجل الأراضي الأميرية المستعملة منذ القدم لمنفعة أهالي القرية أو العشيرة حيث تسجل باسم الخزينة العامة بالنيابة عمن لهم حق منفعة فيها، إلا إذا دخلت حدود البلدية أو المجالس

---

[1] يقصد بالمدير حسب نص المادة (2) من القانون بإنه: (مدير الأراضي والمساحة أو من يقوم مقامه)، ويلاحظ بإن قانون التسوية قد أعطى المدير أو الشخص المفوض من قبله صلاحيات واسعة أثناء اعمال التسوية، كتصحيح حد قطعة الأرض إذا كان ملتويا، أو معوجا، أو يسوي الحدود عن طريق مبادلتها بأرض مساوية لها، أو إعطاء التعويض ويكون قراره قطعياً، وله أن يفتح ويخطط أي طريق جديدة أو قديمة وتثبت هذه الطرق على خرائط المساحة وتعتبر الوثيقة الوحيدة التي يرجع إليها (المادة 9 من قانون التسوية)

[2] المادة (5) من قانون تسوية الأراضي والمياه التي نصت: (عندما يقرر المدير البدء في عمل تسوية الأراضي أو المياه في منطقة معينة تعرف بـــ (منطقة تسوية) ينشر في الجريدة الرسمية أمراً يسمى (أمر تسوية) يتضمن أن عمل تسوية الأراضي أو المياه سيشرع به في المنطقة المذكورة في تاريخ يعلن عنه فيما بعد)

[3] المادة 6 من قانون تسوية الأراضي والمياه .

[4] حيث أضيفت هذه الصلاحية في الفقرة (3) الى نص المادة (7) من قانون التسوية بموجب المادة (3) من القانون المعدل رقم (22) لسنة (1964) ، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 1778 على الصفحة رقم 1069 بتاريخ 1964/8/1.

القروية، فإنها تسجل بأسماء أصحاب حق المنفعة فيها السابقين، وذلك حسب نص المادة (3/8) من قانون التسوية الأراضي والمياه[1].

وترى الباحثة أن هذا النص لا يسري إلا على الأراضي الأميرية المخصصة للمنفعة العامة لأهالي القرية، وليس على الأراضي الأميرية المخصصة لمنفعة شخص أو أشخاص معينين يتمتعوا بحق التصرف فيها حيث أن هذه الأراضي تسجل بأسماء أصحاب حق التصرف فيها.

فحق التصرف بالأرض الأميرية في مناطق التسوية يسجل باسم صاحبه وليس باسم الدولة، وذلك حفاظاً على حقوق المتصرف[2].

رابعاً: بعد ذلك يقوم الموظف المنتدب بتنظيم جدول يسمى (جدول الإدعاءات) يشمل جميع الإدعاءات سواء كانت معترف بها أم متنازع عليها ويدقق هذا الجدول من قبل المدير[3].

خامساً: تقوم فرقة المساحة بتثبيت الحدود وذلك بواسطة الأجهزة الحديثة، وتنظيم مخططات بذلك تبين جميع نقاط وأرقام القطع وحدودها والشوارع، وترسل هذه المخططات إلى مركز الدائرة لحسابها وتجهيز إحداثياتها واحتساب مساحاتها حيث يتم تدقيقها ومقارنتها[4].

سادساً: بعد تدقيق جدول الإدعاءات ينظم المدير جدول آخر يسمى (جدول الحقوق) بالشكل الذي يعينه ويوقعه، ثم تعلق نسخة منه في دائرة تسجيل الأراضي وأخرى في مكان بارز في البلدة أو القرية التي أعلن فيها التسوية ويتم تسليم نسخة مصدقة عنه إلى المختار[5].

---

[1] حيث عدلت هذه الفقرة بموجب المادة (4/ب) من القانون المعدل رقم (22) لسنة 1964 ليكون النص: (الأراضي من نوع الميري أو المتروكة والمستعملة منذ القديم لمنفعة أهالي القرية أو عشيرة منها تسجل باسم الخزينة بالنيابة عمن لهم منفعة فيها، وإذا دخلت حدود مناطق البلدية أو المجالس القروية تصبح ملكاً لأصحاب حق المنفعة السابقين)

[2] البكري، علاء، الريان، حنان: مرجع سابق، ص58.

[3] المادة (10) والمادة (1/11) من قانون التسوية الاراضي والمياه.

[4] **موجز في أعمال التسوية والمساحة وإجراءات تسجيل معاملات الأراضي** ، كتاب صادر عن دائرة الأراضي والمساحة في المملكة الأردنية الهاشمية ، مطابع الإيمان، عمان، بدون سنة نشر، ص 4

[5] المادة (2/11) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

سابعاً: يجوز لكل شخص أغفل ذكر اسمه في الجدول[1]، أو أدرج حق تصرفه بصورة مغلوطة، أو نسب حق تصرفه إلى شخص آخر، أو قدرت قيمة الأرض بصورة غير صحيحة، أو مس حق تصرفه بأي شكل آخر أن يعترض على ذلك باستدعاء خطي يقدم إلى المدير يبين فيه وجه الاعتراض خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ تعليق الجدول[2].

وهنا لا بد من توضيح أن مدة الثلاثين يوما للاعتراض هي المدة الأصلية التي أقرها المشرع، إلا أن هناك مدداً أخرى وردت استثناءً على هذا الأصل، وقد نصت عليها المادة (15) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (30) لسنة (1952)، فقد تكن مدة الاعتراض على النحو التالي:

أولاً: سنة واحدة من تاريخ تعليق جدول الحقوق إذا كان صاحب حق الملكية أو حق التصرف أو حق المنفعة مقيما في إحدى الدول المجاورة للأردن، أو مدة سنة من تاريخ البلوغ أو تاريخ استرداد الأهلية إذا كان صاحب الحق قاصراً أو فاقداً للأهلية.

ثانياً: مدة ثلاث سنوات إذا كان صاحب الحق مقيما في دولة غير مجاورة للأردن.

ثالثاً: خمس سنوات إذا كان غياب صاحب الحق سببه الحرب، أو لأنه من أفراد إحدى الدول الحليفة.

ثامناً: وبدوره يقوم المدير بإحالة الاعتراضات مع الجدول بنهاية المدة إلى محكمة التسوية المنعقدة في القرية أو البلدة التي جرت فيها أعمال التسوية، أو أي مكان يعينه القاضي إذا تعذر انعقادها في مكان التسوية، والتي تتألف من قاضٍ منفرد يعين وفق أحكام تشكيل المحاكم

---

[1] كما يجوز أيضا للدائن أن يباشر حق الإعتراض على جدول الحقوق بإسم مدينه، حتى لو لم يكن حقه مستحق الأداء، ولكن بشرط أن يكون الدين موثقا بسند رسمي.(تمييز حقوق رقم 65/429)

[2] المادة (12) من قانون تسوية الأراضي والمياه. إلا أن هذه المدة تختلف إذا كان من له حق الإعتراض قاصراً أو فاقداً الأهلية فله الحق بالاعتراض خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد(ويعتبر بالغا سن الرشد كل من أكمل الثامنة عشر من عمره بالتقويم الغريغوري) إن كان قاصراً، أو من تاريخ اكتمال أهليته إذا كان فاقداً لها، كذلك الحال فإن مدة السنة تسري أيضا إذا كان من له حق الإعتراض في إحدى البلدان المجاورة، أما إذا كان في غير البلدان المجاورة فتكون المدة هي ثلاث سنوات، وتمتد هذه المدة إلى خمس سنوات إذا كان في بلد حرب. (المادة 15 من القانون نفسه والمعدلة بالمادة 6 من القانون المعدل لقانون تسوية الأراضي رقم 22 لسنة 1964)

النظامية، ويكون لها صلاحية طلب أي بينة شفوية أو خطية على تصرفهم[1]، وتكون قرارات المحكمة قابلة للاستئناف إذا كانت قيمة المحكوم به تزيد على مائتي دينار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدور الحكم إذا كان وجاهيا، ومن تاريخ التبليغ إذا كان غيابيا، ويكون قرار محكمة الاستئناف قابلا للطعن أمام محكمة النقض خلال ثلاثين يوماً إذا كانت قيمة العقار أكثر من ألف دينار[2]، ويشار هنا إلى أن أي قضية منظورة أمام المحاكم النظامية متعلقة بالأراضي موضوع التسوية عند البدء بالتسوية أو أثنائها تحول إلى محكمة التسوية[3].

تاسعاً: بعد سماع جميع الاعتراضات يصدق قاضي التسوية على جدول الحقوق باستثناء القطع التي وردت عليها الاعتراضات، ويقوم القاضي بتصحيح الجدول ويسمى (جدول الحقوق النهائي)، ويعيد تسليمه للمدير، الذي يقوم بتسجيل جدول الحقوق على صحائف وسندات جديدة حيث يخصص للقرية سجل أو أكثر، وتصدر سندات تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم المستحقة عن أعمال التسوية[4].

ثانيا: العقبات التي واجهت أعمال التسوية في فلسطين.

أثناء فترة الحكم الأردني للضفة الغربية سعت الحكومة الأردنية عام 1956 إلى تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية، وذلك لتثبيت الحقوق واستقرار المعاملات، بحيث لا تجري التصرفات القانونية المتعلقة بالأراضي إلا من خلال دائرة التسجيل، وتم تسجيل ما نسبته 30% من أراضي الضفة الغربية كان لمنطقة جنين النصيب الأكبر منها، حيث بلغت نسبة الأراضي المسجلة نتيجة أعمال التسوية في جنين حوالي من 90%[5].

[1] المادة (2/14) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

[2] المادة(4/13) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

[3] المادة (5/13) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

[4] المادة (1/16)و(2) من قانون تسوية الأراضي والمياه

[5] الدحدوح، أسعد: **تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيله واجب وطني ومصلحة إقتصادية**، بحث منشور بتاريخ على موقع مجلس القضاء الأعلى: www.court.gov.ps تاريخ الزيارة 30/11/ 2011 الساعة الرابعة مساءً.

إلا أن الإحتلال الإسرائيلي سعى لعدم إتمام عمليات التسوية، حيث عطل الأمر العسكري رقم (291) لسنة (1968) التسوية المعلنة في عدة مناطق في الضفة الغربية عشية الاحتلال، فكون الوضع القانوني لمعظم أراضي الضفة الغربية غير مسجلة رسمياً يعتبر داعماً أساسيا للحركة الصهيونية لتحقيق أهدافها ومناخاً مناسباً لاستكمال مشروع استملاك الأراضي، ووضع اليد عليها وإنشاء المستوطنات والمعسكرات أو توسيعها[1]، حتى أن بعض القرى في القدس ورام الله كانت جداول الحقوق فيها جاهزة للتسجيل، حيث ظلت معظم الأراضي في مناطق القدس والخليل وبيت لحم ونابلس وطولكرم من دون تسجيل، الأمر الذي حرم أصحابها من الحصول على سندات رسمية وسندات تسجيل تثبت حقوقهم فوق أراضيهم، مما سهل على الاحتلال الاستيلاء على هذه الأراضي، وبالتالي انتقالها إلى المؤسسات اليهودية[2].

ومن العقبات التي تواجه عمليات التسوية أنه وعلى الرغم أن السلطة الفلسطينية قد باشرت حديثا بأعمال التسوية في عدة مناطق، مثل سلفيت وبيتونيا ورام الله وبيت لحم، إلا أن هذه التجارب تحتاج إلى موارد مادية وبشرية كبيرة تفوق القدرات المالية للسلطة، هذا فضلاً عن أن إعلان التسوية وإن تم لن يشمل إلا جزءاً بسيطاً من أراضي الضفة وهو ما يعرف بمنطقة (أ) التي تشكل فقط ما نسبته 18% من أراضي الضفة الغربية نتيجة سيطرة قوات الاحتلال على باقي أراضي الضفة الغربية[3].

[1] الدحدوح، أسعد: **مرجع سابق**.

[2] البكري ، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**، ص103-104.نفس المعنى سفاريني، علي: مرجع سابق، ص139.

[3] الدحدوح، أسعد: **مرجع سابق**.

الفرع الثاني: التسجيل المجدد للأراضي الأميرية

لقد أعطى المشرع الحق لكل صاحب حق ملكية أو تصرف على الأرض التي ليست لها تسجيل سابق، أو لم تشملها أعمال التسوية، أن يجري معاملة تسجيل مجدد[1] لدى دائرة الأراضي التابعة لها الأرض.

أولا: إجراءات تسجيل الأراضي الأميرية.

لقد جاء قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، والأمر العسكري رقم (448) المعدل لهذا القانون الصادر بتاريخ 12-9-1972[2] ، ليحدد الإجراءات اللازمة لتسجيل الأراضي، ومن ضمنها الأراضي الأميرية[3] التي لم يسبق تسجيلها، بالإضافة إلى الإجراءات والأنظمة المتبعة في سلطة الأراضي والتي لم ينص عليها هذه القانون.

حيث أبين باختصار الإجراءات العملية لتسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها[4] وفق أحكام القانون والأنظمة المتبعة في سلطة الأراضي:

أولاً: على طالب التسجيل أن يقدم مخططات مساحة لقطعة الأرض المطلوب تسجيلها مصدق من مساح مرخص، ويتم تصديقه من دائرة المساحة والحكم المحلي عن طريق دائرة الأراضي،

---

[1] ويقصد بمعاملات التسجيل: (المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل) المادة (2) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964. نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عدد 1743على الصفحة 199 بتاريخ 1964/3/1.

[2] نشر في العدد 29 من المناشير والأوامر والتعيينات الصادرة عن دولة الإحتلال الإسرائيلي صفحة 1088 بتاريخ 12-9-1972.

[3] حيث ان القانون جاء شاملاً لتسجيل الأموال غير المنقولة، ولم يحدد نوع الأرض وبالتالي يطبق ذلك على الأراضي الأميرية.

[4] ذلك أنه (لا تجري أي معاملات تسجيل جديدة على أراضٍ لها تسجيل سابق أو مشمولة بأعمال التسوية)، المادة 3 من القانون.

وتصديقه من البلدية أو المجلس القروي التابعة لها الأرض وموقعة من المجاورين، وهذا الإجراء متبع في دوائر التسجيل على الرغم من عدم نص القانون عليه[1].

ثانياً: تقديم طلب التسجيل على النموذج المعد في دائرة الأراضي إلى مأمور التسجيل في المحافظة التابعة لها الأرض، حيث تفتح معاملة تسجيل مجدد تتضمن الأوراق اللازمة ومنها: المخططات التي ذكرت سابقا وشهادة مختار، وإخراج قيد لقطعة الأرض من محاسب المالية[2]، والحجج والوكالات والأوراق التي تثبت أيلولة حق التصرف إلى طالب التسجيل بحيث يتسلسل الانتقال من الاسم الموجود في إخراج قيد المالية إلى طالب التسجيل، وأن يبرز المستندات التي تبين مدة التصرف بالأرض الأميرية وهي كما ذكر سابقا عشر سنوات، وبراءة ذمة من المالية[3].

ثالثاً: يقوم مأمور التسجيل بالإعلان عن طلب التسجيل عن طريق نشره في صحيفة أو صحيفتين، ونشره في القرية التابعة لها الأرض والانتظار مدة خمسة عشر يوما[4]، ويتم التوقيع على الإعلان بعد هذه المدة من رئيس المجلس أو رئيس البلدية، وتسجل الاعتراضات إن وجدت خلال هذه المدة وترفق بالملف.

رابعاً: يقوم مدير التسجيل أو من يمثله بعد انتهاء مدة الإعلان بالذهاب إلى موقع الأرض بعد تبليغ الطالب والمجاورين لقطعة الأرض عن موعد الكشف للتأكد من جهة التصرف والسماع

---

[1] من مقابلة **مع الأستاذ يعقوب فواضلة** المسؤول عن معاملات التسجيل المجدد في دائرة أراضي رام الله، بتاريخ 11/20، 2011.

[2] وفي حالة عدم وجود إخراج قيد من المالية، يطلب إخراج قيد لقطعة الأرض من دائرة المساحة تبين أوصاف قطعة الأرض المطلوب تسجيلها. (مقابلة مع الأستاذ يعقوب فواضلة، المرجع السابق)

[3] أبو دية، أحمد، حرب، جهاد: مرجع سابق، ص7.

[4] المادة (4) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها التي نصت: (على مأمور التسجيل عند ورود طلب تسجيل أموال غير منقولة لم يسبق تسجيلها أن يعلن بصورة واضحة تفاصيل ذلك الطلب في صحيفة أو صحيفتين محليتين وفي مكان بارز في القرية التابعة لها تلك الأموال على نفقة صاحب العلاقة وأن يدعو فيه كل من له اعتراض على هذا الطلب أن يتقدم به إلى مأمور التسجيل المختص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان في الصحف.)

إلى اعتراضات المجاورين[1]، كما يرسل تبليغ بموعد الكشف إلى المعترضين إن وجدوا، والمجلس القروي أو البلدية، ودائرة المساحة، ودائرة أملاك الدولة، ويقوم بإعداد تقرير كشف على الأرض[2].

خامساً: يقوم مدير التسجيل برفع تقرير الكشف ومحضر التحقيق[3] مرفقاً بالطلب، وكل ما يتعلق بمعاملة التسجيل إلى لجنة التسجيل المجدد في المحافظة التابعة لها الأرض، حيث تتشكل هذه اللجنة من مأمور التسجيل والمحافظ، وعضوية المحاسب[4]، إلا أن الأمر العسكري رقم (448) قام بتعديل نص القانون الأردني المطبق، وذلك في المادة 2/ب منه من حيث تشكيل اللجنة، حيث نص على أن تتشكل اللجنة من قاضي صلح يقوم بمهام رئيس اللجنة ويعينه قائد المنطقة، وممثل ضريبة الدخل، وضريبة الأملاك، ومن يعين من قبل دائرة تسجيل الأراضي.

سادساً: تقوم اللجنة ببحث الطلب ولها الحق باستماع البينات وإعادة الكشف وتقوم بإصدار قرارها بالإجماع أو بالأكثرية، ويكون قرارها قابلاً للاستئناف خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه القرار إلى لجنة استئنافية مؤلفة من مدير دائرة الأراضي وأحد قضاة الاستئناف،

---

[1] المادة (5) من قانون تسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها: (بعد انقضاء المدة المعينة في المادة الرابعة على مأمور التسجيل بعد استيفاء رسم الكشف أن يذهب على نفقة صاحب العلاقة إلى موقع الأرض المطلوب تسجيلها مجدداً للتحقيق عن جهة التصرف وأسبابه وسماع جميع الاعتراضات الواردة وأن ينظم محضراً يوقعه مع المجاورين وأهل الخبرة يبين فيه تفاصيل الأموال غير المنقولة وواقع الحال سواء بالنسبة للطلب أو للإعتراضات الواردة ضده وأن يرفق التقرير بمخطط دقيق للأموال غير المنقولة لغرض معرفة حدودها ومساحتها وترفع كافة أوراق المعاملة بكتاب إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة للنظر فيها)

[2] من مقابلة مع الأستاذ يعقوب فواضلة، مرجع سابق .

[3] المتضمن أوصاف الارض بناء على تقرير الكشف، يوقعه الحاضرين والمجاورين صاحب العلاقة.(مقابلة مع الأستاذ يعقوب فواضلة، مرجع سابق).

[4] حيث جاء نص المادة (6/أ) من القانون نفسه: (تشكل في كل من المحافظات والألوية والأقضية لجنة برئاسة المحافظ أو مساعده أو المتصرف أو القائم مقام وعضوية المحاسب ومأمور التسجيل، كل منهم في مقاطعته للنظر في معاملات التسجيل وإصدار القرارات المناسبة بشأنها، ولها حق إعادة الكشف واستماع البينات التي تراها وتكون قرارات اللجنة بالإجماع أو بالأكثرية)

ومساعد النائب العام، ويكون لها الحق في تصديق القرار أو فسخه أو إعادته إلى اللجنة البدائية لإعادة النظر فيه[1].

سابعاً: يقوم مأمور التسجيل بتسجيل قطعة الأرض باسم طالب التسجيل إلا إذا جاء إشعار من المحكمة بعد التسجيل بتوقيف معاملة التسجيل وذلك في حالة وجود اعتراض[2].

ثامناً: يعتبر السند الصادر من دائرة التسجيل حسب البند السابق وثيقة رسمية، لا يجوز الطعن فيها، وعلى الرغم من ذلك ومنعا لضياع حقوق فاقدي وناقصي الأهلية، فإنه يجوز للغائب وللقاصر والمجنون والمعتوه في حالة كمال أهليتهم الاعتراض في مواجهة طالب التسجيل أو ورثته على التسجيل[3]، وحسناً جاء نص القانون فيما يتعلق بحقوق هؤلاء، حيث أن ذلك متوافقاً مع القواعد العامة في المحافظة على مصلحة الغائب وناقص الأهلية[4].

ثانياً: العقبات التي واجهت تسجيل الأراضي الأميرية غير المسجلة.

أوجب الأمر العسكري رقم (488) على كل مواطن يرغب في تسجيل أرضه التي لم يتم تسجيلها ضرورة الحصول على موافقة القيادة العسكرية وفقاً للأمر العسكري رقم (25) لسنة 1967، والتدقيق بأنها غير عائدة للحكومة وفقاً للأمر رقم (59) لسنة 1967، أو التأكد من كون المتصرف فيها غائبا، وكل ذلك لتسهيل الطريق لوضع اليد عليها واحتلالها.

---

[1] هذا ما نصت عليه المادة (7) من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها : (إذا وقع خلاف على معاملة التسجيل فللمتضرر أن يستأنف قرار اللجنة المذكورة في المادة السابقة خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغه القرار إلى = لجنة استئنافية مؤلفة من مدير الأراضي والمساحة وأحد قضاة محكمة الإستئناف يعينه وزير العدلية ومساعد النائب العام برئاسة من هو أعلى منهم درجة وينظر في الاستئناف تدقيقاً إلا إذا رأت اللجنة خلاف ذلك ويكون لها الحق في تصديق القرار المستأنف أو فسخه أو إعادته للجنة البدائية للعمل وتنفيذ ما تراه من تعليمات ويكون قرارها بالإجماع أو بالأكثرية)

[2] المادة 6/ ب من القانون نفسه نصت: (إذا لم يقع أي اعتراض على معاملة التسجيل، يقوم مأمور التسجيل بتسجيل الأموال غير المنقولة باسم الطالب وفقاً لقرار هذه اللجنة)

[3] حيث نصت المادة 8/ ج من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها أنه: (إذا تم التسجيل في قيود دائرة التسجيل فيعتبر السند الصادر عنها وثيقة غير قابلة للطعن بها أمام المحاكم من قبل المعترض أو المعترضين إنما يحق للغائب والمجنون والمعتوه والقاصر حق إقامة الدعوى على من سجلت الأرض باسمه أو على أصوله أو فروعه وعلى الزوج والزوجة وذلك في حالة انتقال ملكية الأرض إلى أي من هؤلاء بأية صورة من الصور)

[4] المواد 1663 و1672 من مجلة الأحكام العدلية

ولأغراض التسجيل يجب مسح كل القطعة من الأرض حتى لو كان المراد تسجيله جزء من هذه القطعة مهما كانت مساحتها، والتي عادة ما تكون مسجلة باسم المورث الذي في الغالب يكون ميتا أو تكون الأرض مملوكة ملكية شائعة أباً عن جد[1].

ولكن علالثالث:مما سبق إلا أن هذه الطريقة في التسجيل تتميز بأن الطلب من صاحب العلاقة وليست بحاجة إلى قرار سياسي أو إداري كما هو الحال في التسوية، وتتم على نفقة طالب التسجيل وليست بحاجة إلى تمويل كبير، وبالتالي يمكن الاستعانة بهذه الطريقة لتسجيل الأراضي التي لم يسبق تسجيلها، وذلك على الرغم من طول مدة تنفيذ معاملة التسجيل المجدد حيث تستغرق على الأقل ما يقارب السنتين إلى أن يتم تنفيذها، ويمكن أن تزيد هذه المدة أكثر بكثير في حالة وجود اعتراضات[2].

المبحث الثالث : تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك

بعد أن تناولت في المبحثين السابقين ماهية الأراضملك.ميرية، وتاريخها في فلسطين، والأراضي الأميرية غير المسجلة، أتناول في هذا المبحث مسألة تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، حيث صدر في سنة 1953 قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953[3]، الذي وضع القواعد التي تكفل تحويل جزء كبير من هذه الأراضي إلى ملك، بحيث أتناول حالات التحويل التي نص عليها القانون في المطلب الأول، في حين أتناول في المطلب الثاني آلية انتقال الأراضي الأميرية المحولة إلى ملك بموجب أحكام هذا القانون وتسجيلها بأسماء الورثة.

المطلب الأول: حالات تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك .

---

[1] البكري، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**، ص107.

[2] مقابلة مع الأستاذ يعقوب فواضلة، مرجع سابق

[3] نشر هذا القانون على الصفحة 559 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1134، الصادرة بتاريخ 1-2-1953.

أتناول في هذا المطلب حالتين نص عليها القانون يتم بموجبهما تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، وهي حالة انتقال الأراضي الأميرية إلى ملك بناء على طلب المتصرف، وحالة تحويل الأرض الأميرية لدخولها ضمن حدود البلدية:

الفرع الأول: تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك بناء على طلب المتصرف بها.

أعطى القانون للمتصرف بالأرض الأميرية الحق بتقديم طلب لتحويل أرضه إلى ملك، حيث يجوز له أن يقدم طلب إلى مجلس الوزراء، ولكن بشروط خاصة وإجراءات محددة بموجب نص المادة (2) من قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك، حيث يشترط لذلك ما يلي:

1- بالإضافة إلى قيام الطالب بتقديم الطلب حسب الأصول إلى مجلس الوزراء، يجب أن يكون قصد الطالب من التحويل هو وقف هذه الأرض لجهة خيرية، حيث يطلب المتصرف من مجلس الوزراء تمليك الأرض تمليكاً صحيحاً بهدف وقفها لجهة خيرية.

2- أن تتوفر لدى المجلس المسوغات الشرعية لإجابة الطلب بالتحويل أو عدمه، من حيث تقديم المسوغات والدلائل على نية المتصرف وقف الأرض على جهة خيرية.

3- أن يتم نشر قرار التحويل في حالة الموافقة عليه في الجريدة الرسمية.

4- أن يتم تنفيذ قرار مجلس الوزراء بعد الإعلان في الجريدة في دائرة تسجيل الأراضي خلال ستة أشهر من تاريخ صدور القرار[1].

[1] حيث جاء نص المادة (2) من قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953 على النحو التالي: (يجوز لصاحب أية أرض أميرية يرغب في تحويلها من ميري إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية، أن يطلب

الفرع الثاني: تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك لدخولها في حدود البلدية.

لقد حدد القانون الحالات التي يتم فيها تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، حيث اعتبر القانون أن الأراضي الأميرية تحول إلى ملك تلقائيا في إحدى الحالات التالية:

1- الأراضي الأميرية الداخلة ضمن حدود البلدية عند صدور القانون.

2- الأراضي الأميرية التي دخلت حدود البلدية بسبب إحداث بلدية جديدة، أو توسيع حدود بلدية قائمة في منطقة معينة.

حيث تحول الأراضي في الحالات السابقة إلى ملك تلقائيا من تاريخ إصدار القانون إذا كانت البلدية مقامة سابقاً، أو من تاريخ توسيع البلدية، أو إحداثها[1].

وهنا لا بد من الإشارة في هذا المجال إلى أن هناك أراضٍ أدخلت حدود البلدية وحولت إلى أراضي ملك إلا أنها رغم ذلك ما زالت مسجلة في دائرة الأراضي على أنها من نوع ميري، وفي هذا السياق لا بد من معرفة أن سند التسجيل الصادر عن دائرة الأراضي يثبت الملكية والشراكة ومقدار الحصص، أما تحديد نوع الأرض فيعود لمشروحات الجهة التنظيمية المتمثلة بالبلديات ومجلس التنظيم الأعلى[2].

إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتمليكه هذه الأرض تمليكا صحيحا، فإذا توفرت لدى المجلس المشار إليه المسوغات الشرعية يجوز له أن يقرر إجراء التحويل ويأمر بنشر قراره هذا في الجريدة الرسمية

ويعتبر القرار المذكور ملغى إذا لم ينفذ لدى دائرة التسجيل خلال ستة أشهر من تاريخ صدوره، ولا يدخل في حساب هذه المهلة أي تأخير في المعاملة ينشأ عن اية اجراءات تقوم بها دائرة التسجيل).

[1] حيث نصت المادة (3) من قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953 : (اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون:

1- تحول الأراضي الأميرية الواقعة ضمن المناطق البلدية من ميري إلى ملك.

2- إذا وسعت حدود أية بلدية، تحول الأراضي الأميرية التي أدخلت ضمن حدود المنطقة البلدية من جراء التوسيع المذكور من ميري إلى ملك اعتباراً من تاريخ التوسيع المذكور.

3- إذا أحدثت بلدية ما، تحول الأراضي الأميرية الواقعة داخل منطقة البلدية من ميري إلى ملك اعتبارا من تاريخ إحداث البلدية المذكورة)

[2] الخطاطبة، جمال: مقالة بعنوان **(صفة الميري والملك في دعاوى الشفعة والأولوية)**، منشور على موقع: www.homatalhaq.com، تاريخ الزيارة :28-10-2011، الساعة الواحدة مساءً.

ويمكن في هذا السياق أن يطرح سؤال، ما الحل إذا تم إحداث بلدية في مكان ما أو وسعت بلدية ونتج عن ذلك إدخال جزء من قطعة الأرض ضمن حدود البلدية والجزء الآخر خارجها، هل تحول جميعها إلى ملك أم تبقى أرضاً أميرية؟

لم يتطرق قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك إلى هذه الحالة، وترى الباحثة أنه في هذه الحالة ينبغي إفراز قطعة الأرض إلى قطعتين، القطعة التي دخلت حدود البلدية تحول إلى ملك، والأخرى التي بقيت خارج حدود البلدية تبقى أرضا أميرية.

ويمكن استسقاء هذا الحكم من نص المادة (9/أ) من نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953[1]، والتي أشارت إلى حالة توسيع أو إحداث بلدية، ونتج عنها تقسيم قطع أراضي إلى جزئيين إحداهما داخل حدود البلدية والأخرى خارجها، حيث أوجبت على مدير التسجيل بناء على طلب البلدية أو المالك(المتصرف بالأرض الأميرية) فرز الجزء الذي دخل حدود البلدية عن الجزء الذي بقي خارجها[2].

وهناك سؤال آخر يظهر في هذا المجال، وهو إذا كان إدخال الأرض الأميرية داخل حدود البلدية يحولها إلى ملك، فهل يمكن إعادتها إلى أرض أميرية إذا أخرجت من حدود البلدية أو زال السبب الذي تحولت بسببه هذه الأرض؟

ولقد أجاب على هذا السؤال الديوان الأردني الخاص بتفسير القوانين في القرار رقم (22) من حيث جاء فيه:

---

[1] صدر هذا النظام بمقتضى الفقرة (3) من المادة (27) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، وقد نشر على الصفحة رقم 609 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1136 الصادر بتاريخ 16\3\1953.

[2] حيث عدلت هذه المادة حسب النظام المعدل رقم 52 لسنة 1985، المنشور على الصفحة رقم 2032 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3361 الصادر بتاريخ 31/ 12/ 1985. حيث نصت الفقرة أ من هذه المادة: إذا أحدثت أو وسعت منطقة أي بلدية، ونتج من جراء ذلك تقسيم أية قطعة أرض إلى جزئيين أو أكثر، وأصبح أحدها أو بعضها ضمن منطقة البلدية والجزء الآخر أو الأجزاء الأخرى خارج تلك المنطقة، فعلى مدير التسجيل المختص بناء على طلب البلدية أو المالك فرز أي جزء من قطعة الأرض أصبح داخل حدود منطقة البلدية عن الأجزاء الأخرى فيها التي بقيت خارج تلك المنطقة وتسجيل ذلك الجزء بإسم المالك معفى من الرسوم على أن تستوفى منه أثمان النماذج والعلامات الحديدية)

(يتضح من خلال قراءة قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، وبالتحديد نص المادة (2) والمادة (3) منه أن مجرد وجود أي أرض أميرية في منطقة بلدية يفقدها نوعيتها هذه ويحولها إلى أراضي مملوكة، ولا يوجد في هذا القانون ما يدل على أن الأراضي الأميرية التي أصبحت ملكا بمقتضى نصوص القانون تعود إلى حالتها الأصلية التي كانت عليها قبل تحويلها إلى ملك فيما إذا أُخرجت من منطقة البلدية، كما أننا لا نجد في أي قانون من قوانين الأراضي ما يجيز تحويل الأراضي المملوكة إلى أراضي أميرية بأي صورة كانت[1]، ولهذا فإن الأراضي الأميرية التي تصبح ملكا بمقتضى قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك تبقى بعد إخراجها من منطقة البلدية محتفظة بصفتها كأرض مملوكة.[2])

وقد جاءت حالات تحويل الأراضي من ميري إلى ملك على سبيل الحصر بالقانون، وبالتالي لا يجوز القياس عليها فلا يمكن تحويل أرض أميرية إلى ملك لدخولها حدود المجالس القروية، وقد أكدت على ذلك محكمة التمييز الأردنية[3].

المطلب الثاني: آلية انتقال الأراضي الأميرية المحولة إلى ملك

أشار قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، إلى حالة وفاة المتصرف[1]، حيث فرق القانون بين حالة وفاة المتصرف قبل العمل بهذا القانون، وحالة وفاته بعد العمل بالقانون.

---

[1] مع ملاحظة ما ذكرناه سابقا أن الأراضي الملك تؤول لبيت المال بموت أصحابها من غير وارث وتكتسب حكم الأراضي الأميرية سواء كانت عشرية أم خراجية فالدولة وارث من لا وارث له

[2] نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم 1241 الصادر بتاريخ 1955/10/1.

[3] تمييز حقوق رقم 99/2408 صدر سنة 1999 والذي جاء فيه: إن المادة الثالثة من القانون رقم 41 لسنة 1953 قانون تحويل الأراضي من الميري إلى ملك نصت على أنه (اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون) : 1. تحول الأراضي الأميرية الواقعة ضمن المناطق البلدية من ميري إلى ملك . 2. إذا وسعت حدود أية بلدية تحول الأراضي الأميرية التي أدخلت ضمن حدود المنطقة البلدية من جراء التوسع المذكور من ميري إلى ملك اعتبارا من تاريخ التوسع . 3. إذا أحدثت بلدية ما تحول الأراضي الأميرية الواقعة داخل منطقة البلدية من ميري إلى ملك اعتبارا من تاريخ إحداث البلدية المذكورة . يستفاد من ذلك أن هذه النصوص تتعلق بالبلديات ولا تتعداها إلى المجالس القروية، مما يعني أن الارض التي تدخل ضمن حدود المجالس القروية لا تتحول من ميري إلى ملك، وحيث أن محكمة الإستئناف اعتبرت أن دخول قطعة الأرض موضوع الدعوى ضمن حدود مجلس قروي ثغرة الجب عام 1979 قد حولها من ميري إلى ملك فإنها تكون قد أخطأت في تفسير القانون وتحميله أكثر مما يحتمل، وعليه فإننا نجد أن هذا السبب يرد على القرار المميز .

الفرع الأول: حالة وفاة المتصرف قبل العمل بقانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك رقم 41 لسنة 1953.

حيث اعتبر القانون أن الأراضي الأميرية التي توفي صاحبها قبل العمل بهذا القانون تنتقل إلى ورثة المتصرف حسب قانون انتقال الأراضي الأميرية[2] باعتبارها أرضا أميرية، أي تقسم حسب أحكام انتقال الأراضي الأميرية (بالتساوي بين الذكر والأنثى) وليس حسب أحكام الشريعة الإسلامية، ولكنها تسجل بأسماء أصحابها على أنها ملكا، ولكن بالشروط التالية:

1- إذا تم انتقالها وتسجيلها خلال سنة واحدة من تاريخ العمل بهذا القانون.

2- أو في خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذه إذا كانت الأرض الأميرية محولة إلى ملك بموجب الفقرتين 1و2 من المادة 3 من قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك رقم 41 لسنة 1953.

أما إذا لم يجرِ الانتقال خلال السنة المذكورة أعلاه في هذه الحالة، فإن انتقال هذه الحصص إلى الورثة يجب أن يتم على أساس أن الأرض من نوع الملك، أي وفق أحكام الشريعة الإسلامية[3].

---

[1] حيث نصت المادة 1/4 من القانون على أن: (إذا كان صاحب أرض أميرية توفي قبل العمل بهذا القانون، تنتقل هذه الأرض إلى ورثته وفق قانون انتقال الأراضي الأميرية باعتبارها أرض أميرية وتسجل بأسمائهم باعتبارها ملكا إذا تم انتقالها وتسجيلها خلال سنة واحدة من تاريخ العمل بهذا القانون أو في خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذه إذا كانت الأرض الأميرية محولة إلى ملك بمقتضى الفقرتين 2و3 من المادة (3) اعلاه، أما إذا لم يتم الانتقال والتسجيل في كلتا الحالتين في خلال المدة المذكورة فيجري الانتقال والتسجيل عندئذٍ باعتبار الأرض الأميرية المذكورة ملكا)

[2] حيث سنتعرف على أحكام الإنتقال في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

[3] وهذا ما أكدته محكمة التمييز الاردنية في القرار رقم 87/407 الصادر سنة 1987 والذي جاء فيه:

وبالنسبة للأراضي الأميرية التي لم تتم تسويتها المسجلة منها وغير المسجلة فإنها توزع على الورثة بحسب المسألة الانتقالية القانونية وليس بحسب أحكام الفريضة الشرعية، ولكنها تسجل بأسماء الورثة على أنها ملكا، وذلك إذا تمت الوفاة قبل العمل بهذا القانون، وقد استثنى القانون من ذلك الأراضي التي تم تسجيلها بأسماء الورثة حسب الفريضة الشرعية بعد العمل بهذا القانون، وذلك على اعتبار أن هذه الفقرة من القانون قد تم إضافتها بموجب قانون مؤقت رقم 32 لسنة 1963، بحيث أنه يمكن أن يكون قد سجلت كثير من الأراضي الأميري قبل إجراء هذا التعديل[1].

وترى الباحثة أن المادة الرابعة من القانون سابقة الذكر يعيبها التناقض حيث أن الفقرة 2/أ منها تتضمن حكم مختلف حول تطبيق أحكام انتقال الأراضي الأميرية على هذه الأراضي المحولة إذا كانت الوفاة قبل العمل بهذا القانون وبغض النظر عن تاريخ التسجيل حتى لو كان بعد سنة من تاريخ العمل به، في حين أن الفقرة الأولى منها اشترطت أن يتم التسجيل خلال سنة من تاريخ

(إذا توفى صاحب الأرض الأميرية بعد العمل بقانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، وتم تحويلها إلى ملك بمقتضى الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة من هذا القانون بعد وفاته فان انتقال هذه الأراضي إلى الورثة يجب أن يتم وفق قانون انتقال الأراضي الأميرية باعتبارها أرضا أميرية وتسجيلها بأسمائهم باعتبارها ملكا إذا تم هذا الإنتقال والتسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ تحويل الأرض الأميرية إلى ملك، أما إذا لم يتم الانتقال والتسجيل خلال المدة المذكورة، فيجري الإنتقال والتسجيل باعتبار الأرض الأميرية المذكورة ملكا. وبناء على ذلك فإذا ثبت أن الأرض موضوع الدعوى التي قد تحولت من ميري إلى ملك بعد وفاة صاحبها وأن ورثة صاحب الأرض أجروا معاملة الانتقال والتسجيل لهذه الأرض بعد مرور أكثر من سنة على تاريخ تحويل الأرض الأميرية إلى ملك فان انتقال الأرض وتسجيلها باسم الورثة حسب المسألة الشرعية على أساس أنها ملك يكون متفقا والقانون).

[1] حيث جاء نص المادة 2/4/أ على النحو التالي: (بالرغم مما ورد في الفقرة الأولى من هذه المادة لا تطبق أحكام الفريضة الشرعية على أصحاب حق الانتقال والتصرف في الأراضي الأميرية التي لم تتم تسويتها المسجلة منها وغير المسجلة إذا حصلت الوفاة قبل العمل بالقانون الأصلي، بل توزع حسب المسألة القانونية وتسجل بأسماء أصحاب الحق فيها باعتبارها ملكا، ويستثنى من ذلك أي أرض أميرية لم تتم تسويتها وتم تسجيلها بحسب الفريضة الشرعية بأسماء أصحاب حق الإنتقال بعد العمل بالقانون المذكور)، وقد أضيفت هذه الفقرة إلى المادة الرابعة بموجب القانون المؤقت رقم 32 لسنة 1963 المنشور على الصفحة 949 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1634 الصادر بتاريخ 1962/9/1 المعلن عن مصادقة مجلس الامة الاردني عليه بالإعلان المنشور على الصفحة 221 من عدد الجريدة الرسمية رقم 1670 الصادر بتاريخ 1963/3/10.

العمل به أو نفاذة، وكان أحرى بالمشرع أن يعدل المادة كلها لا أن يضيف فقرة تتناقض مع الأخرى.

إلا أن القانون قصر تطبيق الفقرة الثانية على الأراضي التي لم تتم تسويتها، أما الأراضي التي تم تسويتها فتخضع لإحكام الفقرة الأولى فقط.

الفرع الثاني: حالة وفاة المتصرف بعد العمل بالقانون.

إذا كانت الأرض الأميرية قد حولت إلى ملك بمقتضى أحكام القانون ثم توفي صاحبها فإنها تنتقل إلى الورثة على أنها ملك لأنها تكون قد فقدت نوعها الأميري واكتسبت نوعية الأراضي الملك، وبالتالي فإنها تخضع لإحكام الأراضي المملوكة، ويتم انتقالها وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ولكن في حالة الأراضي الأميرية التي توفي صاحبها بعد العمل بهذا القانون إلا أن تحويلها إلى ملك بمقتضى الفقرتين (2) و(3) من المادة الثالثة من القانون قد تم بعد وفاة المتصرف بها فهل يتم انتقالها إلى الورثة وفق أحكام الأراضي الأميرية أم وفق أحكام الأراضي الملك؟؟

ووفقاً لقرار محكمة التمييز الأردنية فإن نص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك غير محكم الصياغة وفيه إبهام وغموض، يؤدي إلى التباس في التفسير، وبالتالي فلا بد في هذه الحالة من تفسير النص على ضوء العلة التي دعت إلى وضعه وهي إيجاد حل لمشكلة كيفية انتقال الأراضي الأميرية إلى ورثة صاحبها إذا تم تحويلها إلى ملك بعد وفاته.

فقد أوجب القانون انتقال الأراضي إلى الورثة وفق قانون انتقال الأرضي الأميرية باعتبارها أرضا أميرية، وتسجيلها بأسمائهم باعتبارها ملكا إذا تم هذا الانتقال والتسجيل خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذ القانون[1] (أي من تاريخ التحويل) وليس من تاريخ العمل بالقانون، وذلك لأن تحويل الأراضي الأميرية بسبب توسيع حدود بلدية، أو بسبب إحداث بلدية جديدة قد يتم بعد سنة

[1] حيث ان مصطلح نفاذ القانون قد يشير الى تاريخ العمل به

من نفاذ القانون، وأن تطبيق المادة (1/4) بنصها الحرفي واعتبار السنة المقصودة في هذه الحالة هي السنة التي تبدأ من تاريخ العمل بالقانون من شأنه أن يؤدي إلى نتيجة غير معقولة وهي استحالة إتمام معاملة الانتقال إلى الورثة خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون إذا كان تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك قد تم بعد أكثر من سنة من تاريخ نفاذ القانون الأمر الذي يقتضي إعمال النص إعمالاً سائغاً يتفق مع المعقول[1].

وبالنسبة للأراضي الأميرية التي لم تتم تسويتها فإنها تنتقل إلى الورثة بحسب أحكام الفريضة الشرعية بكل الحالات إذا حصلت الوفاة بعد العمل بالقانون الأصلي حسب نص المادة 2/4/ب[2].

الفصل الثاني

حق التصرف على الأراضي الأميرية

بعد أن درست في الفصل الأول من هذه الدراسة الأحكام الخاصة بطبيعة الأراضي الأميرية من حيث ماهيتها ونشأتها وتاريخها من جهة، وتناولت بالتفصيل الأراضي الأميرية غير المسجلة بشكل خاص، وكيفية انتقال الأرض الأميرية إلى ملك وحالات ذلك، وفي هذا الفصل أتناول حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية من حيث طبيعة هذا الحق ونطاقه والقيود الواردة عليه من جهة، ومن جهة أخرى أتناول الأحكام المتعلقة بانتقال هذا الحق بين الأفراد، وانتقال هذا الحق إلى الورثة من جهة أخرى، كل ذلك في مبحثين، المبحث الأول تناول طبيعة حق التصرف على الأراضي الأميرية وعناصره وقيوده، وتناول المبحث الثاني انتقال حق التصرف من المتصرف إلى الغير.

المبحث الأول : طبيعة حق التصرف على الأراضي الأميرية وعناصره وقيوده.

---

[1] تمييز حقوق رقم 86/366 الصادر بتاريخ 1986/9/30.

[2] التي نصت : (كل أرض أميرية سواء كانت مسجلة أم غير مسجلة ولم تتم تسويتها تنتقل إلى الورثة أو المتصرفين بها على أساس التقسيم إذا حصلت الوفاة بعد العمل بالقانون المذكور) على اعتبار أن هذه المادة قد أضيفت لاحقا للقانون الأصلي بموجب القانون المؤقت رقم 32 لسنة 1963.

في البداية لا بد من التعرف على حق التصرف على الأراضي الأميرية، ببيان طبيعة هذا الحق وتحديد نطاقه والتعرف على القيود الواردة عليه وذلك في ثلاثة مطالب.

المطلب الأول: طبيعة حق التصرف.

إن حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية له مفهوم ومدلول خاص يختلف عن غيره من الحقوق، وبالتالي أتناول بالبداية مفهوم حق التصرف على الأراضي الأميرية، والتمييز بين هذا الحق وغيره من الحقوق المتشابهة به، وذلك في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: مفهوم حق التصرف على الأراضي الأميرية.

التصرف لغة: يعني تحويل الشيء من حالة إلى أخرى، وفي الاصطلاح فإن التصرف بشكل عام يندرج تحت السلطات التي يخولها القانون للمالك وهي أقوى هذه السلطات حيث يجوز للمالك أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات[1].

أما حق التصرف على الأراضي الأميرية فيعني: (استعمال الأرض والانتفاع بها دون رقبتها لأن رقبة الأرض الأميرية عائدة للدولة كما ذكر سابقا)[2].

كما عرفه اخر بأنه: (حق يرد على الأراضي الأميرية التي تملك الدولة رقبتها دون عنصري الاستعمال والاستغلال اللذين يكونان من حق صاحب حق التصرف بالإضافة الى حقه بالتصرف

[1] السنهوري، عبد الزاق احمد: **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج8 (حق الملكية)، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص501.

[2] ابو بكر، امين: **مرجع سابق**، ص 396.

فيما تعطيه هاتين السلطتين من آثار أو هبتها أو ايجارها وغير ذلك ما لم يكن هناك نص في القانون يمنعه من التصرف بأثر من آثارهما بأي وجه من الوجوه كالوصية والوقف)[1]

وعرفه البعض بأنه (حق عيني عقاري من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية تمنحه الدولة على الأراضي الأميرية يمكن صاحبه من استعمالها واستغلالها والتصرف بها ضمن الشرائط التي تضعها القوانين)[2].

وأرى أن التعريف الأخير قد بين طبيعة هذا الحق بأنه حق عيني متفرع عن حق الملكية، كما أوضح خصائصه بأنه حق تمنحه الدولة على الأراضي الأميرية, وكذلك بين السلطات التي يمنحها هذا الحق وهي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف, وفي ذلك ميز بينه وبين باقي الحقوق الأخرى المتفرعة عن حق الملكية, وكذلك وضح أنه ليس حق مطلقا بل ترد عليه قيود ضمن الشروط التي تضعها القوانين .

ويجب هنا التمييز بين حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية وحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية فالأول هو من الحقوق العينية العقارية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية[3]، فقد ورد حق التصرف ضمن الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية في القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976[4]، الذي تمنحه الدولة على الأراضي الأميرية، ويمكن صاحبه حق استعمال عقار واستغلاله والتمتع به والتصرف به، ضمن الشروط التي حددتها القوانين[5]، أما التصرف

---

[1] الزعبي، محمد: **الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف**، بحث منشور في مجلة أبحاث اليرموك، ع2، مج 10، 1994، ص 88.

[2] قدادة، خليل احمد: **مرجع سابق**، ص 120–121.

[3] يقصد بالحقوق العينية العقارية جميع الحقوق العينية التي ترد على عقار، ويقصد بالحقوق الاصلية هي التي تقوم بذاتها دون الحاجة الى غيرها من الحقوق. (سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، مرجع سابق، ص 22–23).

[4] حيث نظم المشرع هذا الحق بالمواد من 1198–1204 من القانون المدني الأردني.

[5] كركبي، مروان، منصور، سامي: **مرجع سابق**، ص126، قدادة، خليل احمد: **مرجع سابق**، ص121.

كإحدى عناصر الملكية فهو عنصر مشتق عن حق الملكية ويدخل ضمنه ويمثل إحدى أهم سلطات المالك على الشيء المملوك [1].

ومما سبق يتبين أن حق التصرف هو حق جار على العقار الأميري، وهو السلطة الأساسية للمتصرف على العقار الأميري[2]، وهذه الخصيصة التي يتميز بها حق التصرف عن باقي الحقوق الأخرى المتفرعة عن حق الملكية، ويتم قيد هذا الحق في الصحيفة العينية للعقار على اسم صاحبه مع الإشارة إلى نوع العقار بأنه ميري.

ويمكن القول أن حق التصرف هو حق عيني بمعنى أن للمتصرف حق التتبع والأولوية، وهو يأتي في الدرجة الثانية بعد حق الملكية، وهو حق عقاري خاص لا يرد على المنقول كباقي الحقوق العينية[3].

ولم يضع قانون الأراضي العثماني تعريفا لحق التصرف على الأراضي الأميرية، وحسنا فعل لأن التعريفات ليست من مهمة القانون، ولكنه ركز على تحديد سلطات صاحب حق التصرف، وهي سلطات كانت مقيدة إلى أبعد الحدود إلى أن هذه القيود أصبحت تتلاشى شيئا فشيئا.

فقد كان السلطان أو من يفوض من قبله يعطي حق التصرف في الأراضي الأميرية للانتفاع بها انتفاعا وفق للمصلحة العامة، وكان حق التصرف عبارة عن انتفاع شخصي ينتهي بموت صاحبه ثم تعود الأرض الأميرية إلى الدولة[4].

الفرع الثاني: التمييز بين حق التصرف وما يشتبه به من الحقوق.

بعد أن وضحت مفهوم حق التصرف يتبين لنا أن هذا الحق يتشابه إلى حد كبير مع حقوق أخرى، مما جعل البعض يدرج هذا الحق ضمن حقوق أخرى، ومنها حق الملكية وحق الانتفاع،

---

[1] أبو مغلي، عزمي مسعود عبدالله، رسالة ماجستير بعنوان: **(التصرف في المال الشائع (دراسة مقارنة)**، الجامعة الأردنية، 1993، ص 3.

[2] شدراوي، جورج ن: **مرجع سابق**، ص39.

[3] يكن، زهدي: **مرجع سابق**، ص350.

[4] أبو بكر، امين: **مرجع سابق**، ص 397.

وبالتالي كان لا بد لنا من التمييز بين حق التصرف وحق الملكية والتمييز بينه وبين حق الانتفاع.

أولاً: التمييز بين حق التصرف وحق الملكية.

الملكية هي (ما ملكه الإنسان سواء كان أعيانا أو منافع أو أثمان)[1]، فهي تعني حق التمتع بالشيء والتصرف به بأوسع الطرق بشرط عدم مخالفة القوانين والأنظمة، وعرف السنهوري الملكية بقوله: (إن حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون)[2].

ويبرز هذا التعريف بوضوح السلطات التي يمنحها حق الملكية لصاحبه، كما تفيد كلمة الاستئثار اقتصار هذا الحق على صاحبه دون سواه، ويؤكد هذا التعريف على التمتع الدائم لصاحب الحق في الملكية بهذه السلطات بإضافته عبارة (على وجه دائم)، ووفقا لهذا التعريف فإن صاحب الحق ملتزم بعدم تجاوز حدود القانون حين ممارسة حقه[3].

ويتقارب حق التصرف من حق الملكية في جوانب متعددة، حيث أن هذين الحقين من الحقوق العينية، وعند قراءة قوانين الأراضي المطبقة والنظر إلى الجانب العملي فيما يتعلق بالأراضي، نجد أن صاحب حق التصرف يتمتع بكافة الصلاحيات المخولة لصاحب حق الملكية في الأراضي الملك، باستثناء بعض الفروقات القانونية والتاريخية بينهما والتي يغلب على أكثرها الطابع النظري والتاريخي، وهذه الفروق هي:

1- إن الفارق الأول والأساسي أن المتصرف بالأراضي الأميرية لا يملك رقبة الأرض الأميرية، وإنما فقط يتصرف بالمنفعة، أما المالك فإنه يملك الرقبة والمنفعة، لذلك يرى

---

[1] المادة 125 من مجلة الأحكام العدلية، كذلك عرفت المادة 1/1018 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 (حق الملكية : هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفا مطلقا عيناً ومنفعةً واستغلالاً....)

[2] السنهوري، عبد الزاق احمد: **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج8، **مرجع سابق**، ص493.

[3] العولقي، محمد ناجي: رسالة ماجستير غير منشورة بعنوان (**أحكام الملكية الشائعة (دراسة مقارنة)**)، جامعة عدن، 2000. ص8.

البعض بأن حق التصرف بمثابة ملكية ناقصة حيث يملك المتصرف حق المنفعة دون الرقبة[1].

2- الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال فهو حق دائم، أما حق التصرف فقد كان يسقط بعدم استعماله مدة ثلاث سنوات متتالية، حيث كان يحق للدولة بعد هذه المدة استرداد الأرض من المتصرف بها، وفقا لمادة 68 من القانون العثماني[2].

3- لصاحب حق الملكية أن ينشأ كافة التصرفات على عقاره بما في ذلك وقفه أو الإيصاء بهسنة،ير ذلك من التصرفات، بينما هناك قيود على حق التصرف[3]، حيث لا يجوز للمتصرف أن ينشئ وقفا أو يوصي بعقاره[4]، وهذا منطقي حيث أن إنشاء الوقف يكون فقط للمالك، ومن شروط الوقف أن يكون العقار ملكا للواقف[5]، كما لا يجوز للمتصرف تحويل الأرض الأميرية إلى قرية أو محلة.

4- المالك يتملك الأرض وما فوقها وما تحتها حسب نص المادة (1194) من مجلة الأحكام العدلية[6]، أما المتصرف فليس له تملك المعادن فملكية المعادن للدولة حسب المادة (108) من قانون الأراضي العثماني[7].

5- كما أن مرور الزمن في كسب ملكية الأرض المملوكة أو أي حق عيني عليها هي خمسة عشر سنة ، بينما مدة مرور الزمن المكسب لحق التصرف في الأراضي الأميرية هي عشر سنوات[8].

---

[1] أبو مغلي، عزمي مسعود عبدالله: **مرجع سابق**، ص 2-3، البكري، علاء، الريان، حنان: **مرجع سابق**، ص35، كركبي، مروان، منصور، سامي: **مرجع سابق**، ص 126.

[2] مع العلم انه كما أشرت سابقا قد تم الغاء هذه المادة من قبل الدولة العثمانية نفسها بموجب قرار من شورى الدولة عام 1472ه

[3] وسأتناول هذه القيود بالتفصيل لاحقا

[4] حسب المادة 9 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953.

[5] البكري، علاء، الريان، حنان: مرجع السابق، ص 37.

[6] التي نصت : (كل من ملك محلا يملك ما فوقه وما تحته أيضا....)

[7] إنظر أيضا ، باشا، محمد قدري: كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان(في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان)،ط2، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، 1308هـ -1891م، المادة 148.

[8] المادة 3 من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958، والمادة 20 من قانون الأراضي العثماني.

6- ينتقل حق الملكية بالميراث وفقا للشريعة الإسلامية، بينما ينتقل حق التصرف بالأراضي الأميرية بمقتضى قواعد الانتقال التي نص عليها القانون العثماني لسنة (1331ه)، والذي بقي ساريا حتى صدور قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم (4) لسنة (1991)[1]، الذي طبق أحكام الشريعة الإسلامية كما هي الحال بالنسبة للعقارات الملك[2].

7- ومن الفروق بينهما أن حق الشفعة يرد على العقار الملك في حالة بيع المالك عقاره، بينما لا يوجد شفعة على العقار الأميري، وإنما هناك نظاما مقابلا للشفعة يطبق على حق التصرف على الأراضي الأميرية يسمى(الأولوية)[3].

على الرغم من الفروق السابقة والتي يعد بعضها فروقا تاريخية نظرية ليس لها وجود من الناحية العملية، إلا أن حق التصرف أصبح كحق الملك من حيث حرية التصرف على الرغم من بقاء حق الملكية الحق الأقوى والرئيسي في الحقوق العينية الأصلية.

ثانيا: التمييز بين حق التصرف وحق الانتفاع.

عرف دعيبس المر حق الانتفاع عن القانون الفرنسي بأنه: حق انتفاع بشيء يملكه آخر مثل مالكه نفسه بشرط حفظ جوهره[4].

بينما عرف القانون المدني الأردني حق الانتفاع: بأنه حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع[5].

[1] نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عدد 3747 بتاريخ 1991/3/16.

[2] أبو مغلي، عزمي مسعود عبدالله: **مرجع سابق**، ص3 . وسأتناولها بالتفصيل لاحقا.

[3] والذي سأتحدث عنه بالتفصيل لاحقا.

[4] المر، دعيبس، **مرجع سابق**، ص 41.

[5] المادة 1205 من القانون المدني الأردني.

ومن خلال هذه التعريفات لحق الانتفاع قد يتبادر للذهن أن حق التصرف يقابل حق الانتفاع، حيث أن كلاهما يقعان على شيء مملوك للغير، كما أن حق الانتفاع وحق التصرف من الحقوق العينية الأصلية، وفي البداية لم يكن حق التصرف إلا عبارة عن حق انتفاع شخصي يرد على منفعة العقار، وينقضي بمجرد وفاة المنتفع ولم يكن للمتصرف أن يبيع حقه إلا بإذن وكان للدولة أن تسترد الأرض متى شاءت[1].

إلا أنه ومع التطور الحاصل على حق التصرف والتوسع في سلطات المتصرف، فإن تعريف حق الانتفاع السابق ذكره لا ينطبق تماما على التصرف بالأراضي الأميرية، على الرغم من التقارب بينهما، حيث أن ذلك لا ينفي ما بينهما من فروق تجعل كلا منهما حقا مستقلا عن الآخر ومن هذه الفروق:

1- أن حق التصرف يرد على الأراضي الأميرية فقط، بينما يرد حق الانتفاع على أي شيء عقاراً أو منقولاً[2].
2- حق الانتفاع مرتبط بشخص المنتفع حيث أن موت المنتفع سبب لانقضاء حق الانتفاع، إلا أن حق التصرف من الحقوق التي لا تنتهي بوفاة المتصرف، وإنما تنتقل بعد ذلك إلى الورثة.
3- أن سلطة المنتفع بالتصرف بحق انتفاعه مرتبطة بالمدة المعينة أو لمدة حياة المنتفع، بعكس حق التصرف الذي لا ينحصر بمدة معينة.
4- كما أن سلطات المتصرف تعد أوسع من سلطات المنتفع فالمنتفع، وإن كان له حق استعمال واستغلال الشيء محل الانتفاع، إلا أنه مقيد باستعماله بالغرض المخصص له وللمالك أن يعترض على أي استعمال لا يتفق مع طبيعة الشيء[3]، وذلك خلافاً لحق

---

[1] قدادة، خليل احمد: **مرجع سابق**، ص127، أنظر أيضا: الزعبي، محمد: **مرجع سابق**، ص91.

[2] **المرجع السابق:** ص122. النشواتي، محمد صياح : **القيود الواردة على حق الملكية** ، مج 2،ط1، سوريا، 1993، ص633.

[3] المادة 1209 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976، المادة 29 من كتاب مرشد الحيران، مرجع سابق.

التصرف الذي يملك فيه صاحبه سلطات أوسع في الاستعمال والاستغلال والتصرف ماديا وقانونيا.

5- بالإضافة إلى ما سبق، فإن حق التصرف لا يوصى به، ولكن يمكن أن يوصى بحق الانتفاع للغير[1].

وخلاصة القول، أنه وعلى الرغم أن حق التصرف هو من الحقوق العينية الأصلية، وأنه يقترب من حق الملكية في بعض الأوجه، ويقترب كذلك من حق الانتفاع، فإن الباحثة تؤيد الرأي القائل[2] بأن حق التصرف هو حق مستقل قائم بحد ذاته، ولا يمكن إدراجه تحت أي حق آخر، حيث أنه حق انتفاع واستعمال للمتصرف والرقبة لبيت المال أو للدولة، وبالتالي هو حق خاص لا يرجع فيه إلى قاعدة عامة أو أحكام مدنية، فلا يقال عنه انتفاع أو ملكية أو إيجار أو عارية، وإنما له أحكامه الخاصة والتي تنظمها قواعد تشريعات الأراضي الخاصة بالأراضي الأميرية التي يقع عليها التصرف.

المطلب الثاني: مكنات حق التصرف(سلطات المتصرف)

إن للمتصرف الحق باستعمال أرضه واستخدامها في جميع وجوه الاستخدام التي تتفق مع طبيعة الأرض ومع أحكام القانون، كما له الحق في أن يتصرف بها سواء كان تصرفاً مادياً أو قانونياً، وبالتالي سيتم تناول مكنات حق التصرف والتي تمثل حقوق المتصرف في الفروع الثلاث التالية .

الفرع الأول: حق الاستعمال.

والمقصود بالاستعمال بشكل عام هو استخدام الشيء في جميع وجوه الاستعمال التي أعد لها والمتفقة مع طبيعته[3]، كما يعرف بأنه حق يخول صاحبه أن يستعمل الشيء في كل ما أعد له

---

[1] حيث نصت المادة 1206 من القانون المدني الأردني: (يكسب حق الانتفاع بالعقد أو بالوصية أو بمرور الزمن)، ونفس المعنى المادة 18 من مرشد الحيران، مرجع سابق.

[2] قدادة، خليل احمد: مرجع سابق، ص 160.

[3] سوار، محمد وحيد الدين: **شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق**، ص787.

هذا الشيء، وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه[1]، والاستعمال عادة يكون بأعمال مادية من شأنها الاستفادة من الشيء مثل استعمال السيارة بركوبها، واستعمال الدار يكون بسكناها[2].

واستعمال الأرض الأميرية قد يكون بزراعتها ، ولقد أعطى القانون العثماني المتصرف بالأرض الأميرية حق استعمال الأرض وذلك بزراعتها بالحنطة والشعير وغيرهما من الحقليات[3]، وأعطاه الحق بحصاد منابت الربيع القديمة المتصرف بها مقابل دفع بدل العشر المترتب عليها شريطة عدم قلبه إلى كروم أو حقل إلا بإذن المأمور[4].

كذلك لم يكن بإمكان المتصرف قطع الأشجار سواء كانت مثمرة أو غير مثمرة، وربما كان السبب في ذلك إلى اعتبار أن هذه الأشجار هي تابعة لرقبة الأرض، وأن للمتصرف فقط منافعها مقابل العشر وإذا قطعها يغرم ثمنها[5].

وتأكيداً لما سبق حظرت المادة (25) من قانون الأراضي العثماني على المتصرف غرس الأشجار المثمرة بدون إذن، وإذا فعل ذلك يحق للمأمور قلعها إذا لم يمضِ على زراعتها ثلاث سنوات[6]، وإذا مضت هذه المدة لا تقلع، وإنما يؤخذ عنها العشر كباقي الأشجار، وظل هذا القيد إلى أن عدل القانون عام (1869)، حيث أبيح للمتصرف الاستفادة من منافعها وأصولها على حد سواء[7].

كذلك جاء قانون عام (1928 (1331ه)) أكثر مرونة من ناحية الصلاحيات الممنوحة للمتصرف، الذي فتح الباب على مصراعيه أمام المتصرف بالاستفادة من منافع الأرض.

---

[1] السنهوري، عبدالرزاق احمد، الوسيط، ج8، **مرجع سابق**، ص 496-497.

[2] أبو مغلي، عزمي مسعود عبدالله: مرجع سابق، ص4.

[3] المادة 9 من قانون الأراضي العثماني

[4] المادة 10 من قانون الأراضي العثماني

[5] المادة 28 من قانون الأراضي العثماني.

[6] والعلة من تحديد مدة الثلاث سنوات هي أن الأشجار غالبا ما تبدأ بالثمر بعد هذه المدة ويصبح من صالح خزينة الدولة بقائها على حالها. (المر، دعيبس: **مرجع سابق**، ص48)

[7] أبو بكر ، أمين: مرجع سابق، ص398.

وقد أعطى قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) صلاحيات واسعة لاستعمال الأرض الأميرية من حيث زراعتها وغرسها بالأشجار المثمرة وغير المثمرة وقطع الأشجار وقلعها، وإقامة المنشآت كالدور والدكاكين والمصانع وغيرها من الصلاحيات[1].

حيث أصبح للمتصرف الحق في أن يستخدم أرضه الأميرية كيف يشاء، فله أن يستعملها الاستعمال الذي يريد ويدخل في الاستعمال أعمال الحفظ والصيانة، مثل حالة تسوية الأرض الأميرية لجعلها صالحة أكثر للزراعة، أو حفر الترع والمصارف فيها[2].

كما أن حق المتصرف لا يشمل ما على سطح الأرض فقط، بل يشمل ما تحتها وما فوقها من مواد البناء فقط، فيجوز له إقامة الأبنية عليها، ويجوز له أن يحفر فيها بئر والاستفادة من مائه في ري المزروعات.

الفرع الثاني: حق الاستغلال

الاستغلال: هو الحق في الحصول على غلة الشيء وناتجه وثماره، والاستغلال قد يكون مباشراً، مثل استغلال السيارة إذا خصصها لنقل الناس أو استغلال الأرض بأن يجني المتصرف ثمار الأرض، وقد يكون الاستغلال غير مباشر عن طريق جعل الغير يجني ثمار الأرض، ويدفع هذا الغير بدلاً مقابل ذلك للمتصرف، وللمتصرف بالأرض الأميرية أن يؤجر الأرض الأميرية مزارعة[3]، فيحصل على جزء من المحصول هو غلة الأرض بالنسبة إليه[4].

---

[1] حيث نصت المادة (6) من القانون : (يحق لكل شخص يتصرف بأرض أميرية أو موقوفة بسند تسجيل أن يفرغها فراغاً قطعياً أو يؤجرها أو يعيرها أو يضعها تأمينا للدين، وله أن يزرعها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة بعمله ومما نبت فيها بدون عمل، وله أن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها ويهدم ما فيها من أبنية ويتخذها كحقل أو مزرعة وأن يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة،ـ وله أن يحولها إلى بساتين و كروم وحدائق وحراج ويفرز منها قسما يتخذه بيدرا، وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج اليه في زراعته على شريطة أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة......).

[2] السنهوري، عبدالرزاق أحمد: **الوسيط**، ج8، ص 497.

[3] المزارعة نوع شركة على كون الأراضي من طرف والعمل من طرف آخر أي أن تزرع الأراضي وتقسم الحاصلات بينهما. (المادة 1431 من مجلة الأحكام العدلية).

[4] السنهوري، عبدالرزاق أحمد: الوسيط، ج8، ص 499.

ولقد أعطى قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) في المادة (6) السابقة ذكرها الحق للمتصرف بالقيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الأرض، والمقصود بالثمار: (ما يغله الشيء بصفة دورية دون المساس بأصل الشيء وجوهره أو الانتقاص من مادته) [1]، وهي إما أن تكون ثمار طبيعية لا دخل للإنسان فيها، أو صناعية وهي تنتج بفعل الإنسان كالمحصولات الزراعية أو ثمار مدنية كتأجير المباني المقامة على الأرض والحصول على بدل الإيجار[2].

كما أعطى القانون المذكور الحق للمتصرف في أن يستغل تراب الأرض الأميرية أو رملها أو أحجارها وبيعها، والحصول على ثمنها بشرط عدم مخالفة القوانين[3].

الفرع الثالث: حق التصرف.

إن سلطة التصرف الممنوحة للمتصرف بالأرض الأميرية[4] هي أكبر أهمية وأوسع نطاقا من سلطتي الاستعمال والاستغلال، لأنها تخول المتصرف السيطرة الكاملة على الأرض، في حين أن سلطة الاستعمال والاستغلال تقتصر على مجرد الحصول على منافع الأرض، والتصرف يمكن أن يكون تصرفا مادياً أو تصرفاً قانونياً.

أولاً: التصرف المادي

التصرف المادي: (هو عبارة عن كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى استهلاك الشيء أو إعدامه أو التغيير فيه أو تبديله)[5]، ويذهب السنهوري إلى أن التصرف المادي ضربا من ضروب

---

[1] سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص789.

[2] قدادة، خليل أحمد: مرجع سابق، ص138-139.

[3] كما نصت المادة (8) منه على أنه: (يحق لمن يتصرف في أرض أن يصنع من ترابها لبنا أو آجرا أو غير ذلك، وله أن يبيع ما فيها من رمل وحجر بشرط أن يراعي في ذلك القوانين والأنظمة النافذة إذ ذاك)

[4] وتختلف سلطة التصرف باعتبارها أحد عناصر الملكية أو أحد عناصر حق التصرف عن حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية.

[5] قدادة، خليل احمد: **مرجع سابق**، ص 133.

الاستعمال، ويرى بأن سلطة التصرف مقتصرة على التصرف القانوني فقط، وأن التصرف المادي يدخل في نطاق الاستعمال، حيث أن استعمال الشيء قد يؤدي إلى استهلاكه أو إتلافه[1].

إلا أن الباحثة ترى أن التصرف المادي يعد أوسع من الاستعمال، حيث أن التصرف المادي يمكن أن يعتبر استعمالا إذا كان الاستعمال من شأنه أن يؤدي إلى استهلاك الشيء، وهذه حالات خاصة يمكن أن تسري على الطعام مثلاً، ولكن لا يمكن تعميم هذه القاعدة خاصة فيما يتعلق بالتصرف بالأراضي الأميرية، حيث أن الاستهلاك غير متصور في الأراضي، ولكن يمكن التصرف بالأرض الأميرية عن طرق التغيير فيها أو تبديلها.

ويمكن أن يعد من قبيل التغيير في الأرض حفر بئر فيها واستخدامه لري المزروعات، أو تسوية الأرض الأميرية، أو تحويل الأرض الحرجية إلى بساتين أو كروم أو اتخاذها كحقل أو مزرعة[2].

ويحق أيضا للمتصرف حماية حق تصرفه في حالة التعدي المادي للغير عليه، فإذا تعدى شخص أجنبي على الأراضي الجاري التصرف بها وأخذها بدون إذن، فللمتصرف الحق أن يطالب باسترجاعها بواسطة القضاء[3]، وبحسب المادة (11) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 يلزم هذا الغير بضمان ما يحدث من أضرار نتيجة هذا التعرض[4]، فإذا قام هذا الغير بإنشاء الأبنية أو غرس الأشجار، وهو ما يسمى (تصرف الفضولي)، فيحق للمتصرف

---

[1] السنهوري، عبد الرزاق احمد: الوسيط، ج8، **مرجع سابق**، ص 501.

[2] وهذا ما نصت عليه المادة (6) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة المذكورة سابقا: (.......ويتخذها كحقل أو مزرعة وأن يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة، وله أن يحولها إلى بساتين و كروم وحدائق وحراج ويفرز منها قسما يتخذه بيدرا،....)

[3] المر، دعيبس: **مرجع سابق**، ص50.

[4] حيث نصت هذه المادة على أن : (لا يحق لأحد أن 1- يضع يده على ما هو في تصرف غيره من أرض أميرية أو موقوفة أو يستعملها للزراعة أو يؤجرها أو يرسل حيواناته للرعي فيها أو يستولي على كلأها أو يحتطب فيها أو يمر فيها(إذا لم يكن له حق مرور)، أو يحدث فيها خرقا أو يجعل منها بيدرا، وكل عمل يقوم به من هذا القبيل وينجم عنه ضرر يلزم ضمانه).

أن يطلب منه هدم الأبنية أو قلع الأشجار، إلا إذا كان يؤدي إلى الإضرار بالأرض، فإنه يبقى مقاما على أن يدفع المتصرف للفضولي قيمتها مستحقة القلع[1].

ثانياً: التصرف القانوني.

يقصد بالتصرف القانوني بصورة عامة: (هو كل عمل أو فعل من شأنه أن يؤدي إلى زوال الحق من صاحبه بصفة كلية أو جزئية كنقل ملكية الشيء أو هبته أو ترتيب حق عيني عليه أصلياً أو تبعياً)[2].

ويقصد بالتصرف القانوني على الأراضي الأميرية: (هو كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى زوال التصرف عن صاحبه، كنقل هذا الحق إلى الغير أو ترتيب حق عيني عليه أصلياً، كحق الارتفاق أو تبعيا كوضعه تأمينا للدين)[3].

فصاحب حق التصرف يمكنه القيام بكافة التصرفات القانونية التي يقوم بها المالك، ما عدا الاستثناءات التي نص عليها القانون، وبالتالي فللمتصرف أن يباشر جميع التصرفات عدا ما يتعلق بالرقبة حيث أنها تظل للدولة[4]، فيجوز له بيع حق التصرف (فراغه)، أو أن يرتب عليه حق عيني أصلي كحق مرور أو حق شرب، أو حق عيني تبعي كأن يرتب عليه حق تأميني أو رهن[5].

وقد كان حق المتصرف في بيع حق تصرفه إلى آخر لا يمكن ممارسته، إلا بإذن المأمور في القانون العثماني لسنة 1858، إلا أنه في عام 1928م(1331ه)، طرأ تطور هام وجذري على

---

[1] حيث نصت المادة (12) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة: (إذا أنشأ شخص فضولاً أبنية أو غرس أشجاراً أو دوالي في أرض أميرية أو موقوفة هي في تصرف غيره، فللمتصرف أن يطلب إلى الفضولي هدم وقلع ما أحدث وإذا كان الهدم أو القلع مضراً بالأرض فله أن يدفع إلى الفضولي قيمة ما أحدثه مستحقا للقلع ويتملكه ويتصرف فيه)، ونفس المعنى المادة (906) من مجلة الأحكام العدلية.

[2] قدادة، خليل احمد، مرجع سابق، ص135.

[3] المرجع السابق، ص 135.

[4] الخالد، خليل إبراهيم، الأزري، مهدي محمد: مرجع سابق، ص56-57.

[5] المادة (6) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة السابق ذكرها، أنظر أيضا: الزعبي، محمد: **مرجع سابق،** ص101.

حق التصرف في الأراضي الأميرية، حيث أعطت المادة (4) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة للمتصرف الحق في أن يفرغها ويرهنها ويؤجرها ويقدمها تأمينا للدين دون إذن المأمور، بل يكفي أن تجري المعاملة في دائرة الطابو[1].

كما أن المادة (6) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) المذكورة سابقا، أكدت على حق المتصرف بالقيام بالتصرفات القانونية[2].

حيث أن القانون خول المتصرف الحقوق التي يتمتع بها المالك، فله أن يتنازل عن حق التصرف سواء بمقابل أو بدون مقابل، كما له أن يرهن حقه في الأرض الأميرية سواء كان هذا الحق هو العقار بكامله أو حصة شائعة منه، بحيث يترتب على ذلك أنه في حالة تخلف المدين عن سداد دينه، تتولى دائرة تسجيل الأراضي بيع المحل الذي وضع تأمينا للدين، وهذا ما نصت عليه المادة (2) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم (46) لسنة (1953)م[3].

وخلاصة الأمر إن حقوق المتصرف بالأرض الأميرية تشمل حق استعمالها واستغلالها والتصرف بها إلى الحد الذي يمكن اعتباره مالكا لها من الناحية العملية، فالملكية والتصرف في الأراضي الأميرية يوليان صاحبهما نفس الحقوق، إلا أن القانون يصر على عدم ملكية المتصرف لرقبة الأرض الأميرية وملكية الدولة لها، مع أن ملكية الدولة ليست ذات أهمية من الناحية العملية، وإنما هي ملكية تاريخية نظرية فقط.

المطلب الثالث: القيود الواردة على حق التصرف على الأراضي الأميرية

لقد ذكر سابقا أن حق التصرف على الأرض الأميرية هو حق استعمال العقار الأميري والتمتع به والتصرف به ضمن الشروط والقيود التي حددها القانون، وسأتناول في هذا المطلب أهم هذه

---

[1] البكري، علاء، حنان، الريان: **مرجع سابق**، ص34-35.

[2] حيث نصت: (يحق لكل شخص يتصرف في أرض أميرية أو موقوفة بسند تسجيل أن يفرغها فراغا قطعيا أو يؤجرها أو يعيرها أو يضعها تأمينا للدين....)

[3] نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية على الصفحة رقم 572 من العدد رقم 1153 الصادر بتاريخ 1953/3/1، حيث نصت المادة (2) منه: (يجوز وضع الأملاك والأراضي الأميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية تأمينا للدين ولا فرق بين ما يكون ما يؤمن به الدين العقار بكامله أو حصة شائعة فيه)

القيود بحيث أتناول القيود العامة لحق التصرف، والتي يشترك فيها مع حق الملكية في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني أتناول القيود الخاصة الواردة على حق التصرف على الأراضي الأميرية.

الفرع الأول: القيود العامة على حق التصرف التي يشترك فيها مع حق الملكية

لقد أورد القانون العديد من القيود على حق التصرف وعلى حق الملكية، ويمكن إجمال هذه القيود بما يلي:

أولاً: القيود المقررة للمصلحة العامة

إن القيود المقررة للمصلحة العامة يصعب حصرها، ولكن يمكن حصرها بقاعدة عامة تقضي أنه في حال تعارض المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة، تقدم المصلحة العامة على الخاصة وفقاً للقاعدة القانونية القائلة (يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام)[1].

ومن أمثلة القيود المقررة للمصلحة العامة:

1- نزع التصرف والاستيلاء على حق التصرف للمنفعة العامة.
2- القيود المقررة لمصلحة الأمن كإنشاء القرى وتجفيف المستنقعات وغيرها.
3- القيود المقررة لمصلحة الزراعة، مثل القيود الواجب على المزارعين مراعاتها لتجنب مزروعاتهم الحشرات[2].

ثانياً: القيود المقررة للمصلحة الخاصة.

وهي قيود قانونية مثل حق المرور والمسيل ، فلا يحق لصاحب أرض أميرية أن يمنع من له حق مرور قديم من المرور في أرضه، ومن الأمثلة على القيود المقررة للمصلحة الخاصة أيضا أنه لا يجوز للمتصرف أن يفتح مطلا على جاره إلا على مسافة معينة، وليس له أن يستعمل

---

[1] المادة (26) من مجلة الأحكام العدلية.

[2] يكن، زهدي: مرجع سابق، ص 253.

أرضه استعمالا يسبب ضررا غير مألوفا لجاره[1] وهو ما يسمى (التعسف باستعمال الحق)، حيث أن المتصرف كالمالك وإن كان له الحق في أن يتصرف بأرضه كيفما يشاء، إلا أن عليه قيوداً من ضمنها عدم استعمال حقه استعمالاً يؤدي إلى الإضرار بالغير ضرراً غير مألوفاً[2].

ثالثاً: القيود الإرادية

هناك قيود تنشئها إرادة الأفراد وهذه لا يفرضها القانون، وهي التي تسلب حق التصرف من المتصرف، كما هو الحال في المالك، ويسمى هذا القيد (الشرط المانع من التصرف)، ومتى نشأ هذا القيد صحيحا فإن أي تصرف يصدر من المتصرف مخالف للشرط المانع من التصرف يكون تصرفا باطلاً والعقد يبقى صحيحاً[3].

الفرع الثاني: القيود الخاصة الواردة على حق التصرف على الأرض الأميرية

لقد حددت القوانين القيود الواردة على حق التصرف سواء كانت هذه القيود متعلقة بالتصرف المادي على الأرض أو متعلقة بالتصرف القانوني، ويمكن إجمال هذه القيود بما يلي:

أولاً: عدم التوسع باستعمال الأرض الأميرية إلى حد إنشاء قرية أو محلة.

لقد ذكر سابق بأن المتصرف بالأرض الأميرية يجوز له إقامة المنشآت الزراعية، كالدور والدكاكين والمصانع، ولكن القانون حظر على المتصرف بالأرض الأميرية أن لا يصل حجم البناء على الأرض المتصرف بها إلى مستوى إنشاء قرية أو محلة، حيث جاءت المادة (6) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) تشير إلى سلطات وحقوق

---

[1] السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، مرجع سابق، ص 504.

[2] شلالا، نزيه نعيم: **دعاوى التعسف وإساءة استعمال الحق**، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2006، الزعبي، محمد: **مرجع سابق**، ص105.

[3] السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، مرجع سابق، ص 504-505

المتصرف على أرضه، لكنها حظرت عليه بنهاية المادة أن يتوسع في التصرف إلى درجة إحداث قرية أو محلة[1].

وبقراءة نص المادة (7) من نفس القانون يبين بأن المشرع حدد القانون الذي يحكم إنشاء القرى والمحلات، حيث ترك أمر تأسيس القرى والمحلات لإحكام قانون إدارة الولايات شريطة أن يكون المتوطنين من حملة الجنسية الأردنية[2]، ويمكن تعليل هذا القيد بأن بناء قرية أو محلة يعني تحويل رقبة الأرض الأميرية إلى ملك إذا ما تحولت هذه القرية أو المحلة إلى بلدية وفقاً لنص المادة (3) من قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك[3]، كما أن ذلك يعني تحويل الأرض من أرض زراعية إلى أرض بناء، مما يعود بالخسارة على الدولة[4].

ثانياً: عدم جواز وقف الأرض الأميرية.

لقد أعطى المشرع للمتصرف الحق بالقيام بأغلب التصرفات القانونية التي يقوم بها المالك، كبيع حق تصرفه أو وضعه تأمينا للدين وغيرها من التصرفات، ولكن رغم ذلك فإن القانون وضع قيود على حرية المتصرف، ومن هذه القيود منعه من وقف الأرض التي يتصرف بها، كما نصت على ذلك المادة (9) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة

---

[1] حيث جاء في هذه المادة: (..... على شريطة أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة ....)، ونفس المعنى نصت عليه المادة 1/1199 من القانون المدني الأردني

[2] حيث جاء نص المادة (7) على النحو التالي: (إن تأسيس محلة أو قرية في أرض يتصرف فيها بسند تسجيل يجب أن يجري وفق أحكام قانون إدارة الولايات أو أي قانون يحل محله أو أية تعديلات تطرأ عليه. ولا يسمح لغير الرعايا الأردنيين بالتوطن في أية قرية أو حي أحدث على النحو المبين في المادة السابقة) ونفس الأمر كان منصوص عليه بقانون الأراضي العثماني القديم، إلا أنه اشترط أن يكون المتوطنون من حملة الجنسية العثمانية.

[3] إنظر المبحث الثالث من الفصل الأول

[4] قسايمة، سهى محمد حسين: مرجع سابق، ص70، أبو بكر، أمين: مرجع سابقن ص403-404.

(1953)[1]، كما حظرت المادة (1203) من القانون المدني الأردني قيام المتصرف بالأرض الأميرية بوقفها[2].

ويمكن القول بأن منع المتصرف من وقف الأرض الأميرية أمر منطقي طالما أن حق المتصرف ينحصر بالمنفعة دون الرقبة، وأنه يشترط لصحة الوقف والوصية أن يكون كل من الواقف والموصي مالكا لعين الموقوفة أو الموصى بها، وبما أن الأرض الأميرية رقبتها مملوكة لولي الأمر ولواضع اليد حق التصرف فيها فقط، فلا يجوز له وقفه ولا الوصية به.

إلا أن القانون أعطى المتصرف الحق بوقف الأرض التي يتصرف بها لجهة خيرية، وذلك من خلال الطلب من الدولة تمليكه الأرض تمليكا صحيحا وفق أحكام القانون، فإذا ما حصل على الموافقة جاز له ذلك، ويتم هذا الإجراء حسب المادة الثانية من قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم (41) لسنة (1953)، التي نصت على جواز طلب تملك الأرض الأميرية تمليكاً صحيحاً بقصد وقفها على جهة خيرية مع توفر المسوغات الشرعية لذلك، ويتم تقديم الطلب إلى مجلس الوزراء[3].

إلا أن السؤال الذي يطرح هنا أن هناك ما يعرف (بالوقف غير الصحيح) على الأراضي الأميرية فما هو هذا الوقف؟؟

إن الوقف غير الصحيح، وهو الوقف الذي جاء غير موافق لإحكام الشريعة الإسلامية، وهو عبارة عن الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وأوقفها السلاطين أو غيرهم على جهة خيرية بإذن سلطاني، إلا أن حق رقبة الأرض يبقى للدولة[4]، بحيث تكون وقفية هذه الأرض

[1] التي نصت: (لا يحق لمن يتصرف في أرض أميرية أن يوقفها على جهة أو يوصي بها ما لم تكن الحكومة قد ملكته إياها تمليكا صحيحا بعد توفر المسوغات الشرعية لذلك)

[2] نصت المادة (1203): (حق التصرف بالأراضي الأميرية لا يوصى به ولا يوقف إلا إذا تملك صاحب الحق من الدولة بسند مسجل ملكية تامة طبقا لإحكام القوانين الخاصة بها....)

[3] حيث جاء بالمادة 2: (يجوز لصاحب أية أرض أميرية يرغب في تحويلها من ميري إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية، أن يطلب إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتمليكه هذه الأرض تمليكاً صحيحاً......)

[4] حسين، أحمد فراج، إمام، محمد كمال الدين: **نظام الإرث والوصايا والأوقاف في الفقه الاسلامي**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص192.

عبارة عن تخصيص منافع قطعة مفروزة من الأراضي الأميرية كأعشارها على جهة معينة، ولذلك لا تعتبر هذه الأراضي من أراضي الوقف الصحيح[1]، ذلك أن الوقف هنا لا يشمل الرقبة، كما أن الدولة هي التي توقفها وليس الأفراد[2].

فالأصل في هذا النوع من الأراضي أن الملوك والسلاطين كانوا يستخلصون ما يشاؤون من الأراضي ويوقفوها على وجوه متنوعة، وقد كثرت الأراضي التي وقفت بهذه الطريقة، لذلك عدت هذه الأوقاف أوقافا غير صحيحة ونظر إليها كأرض أميرية خصصت منافعها لجهة معينة[3].

وكانت الأراضي الموقوفة وقف غير الصحيح تقسم إلى ثلاث أقسام:

القسم الأول: حيث يتمتع المزارعون بالأرض ويتصرفون بها، وكان وقف هذا النوع يتم من قبل الدولة فقط، وكان يحق للمنتفعين نقل حق الانتفاع إلى الغير شريطة موافقة الجهة الواقفة، وكان أغلب أراضي الوقف في فلسطين من هذا النوع.

أما القسم الثاني فهي أراضي كانت تؤجر للفلاحين بعقود مختلفة، وكانت تدفع للخزينة من الأعشار، وبشأن القسم الثالث فإنه كالقسم الثاني ولكنه أُعفي من دفع الضرائب[4].

ثالثا: عدم جواز الوصية بحق التصرف .

وتطلق الوصية على فعل الموصي وعلى ما يوصي به من مال أو غيره، وقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الوصية[5]، إلا أن تعريفها باصطلاحهم هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت سواء كان الموصى به عيناً أو منفعةً[1].

---

[1] الوقف الصحيح: هو الذي اكتملت شروط صحته، صيغة وواقفا ومحلا وموقوفا عليه، وهو ما يسري على العقارات الملك الموقوفة وفق أحكام الشريعة الاسلامية.(حسين، أحمد فراج، إمام، محمد كمال الدين: **المرجع السابق**، ص191)

[2] البديري، هند: **مرجع سابق**، ص35، الحزماوي، محمد ماجد: **مرجع سابق**، ص39-40.

[3] يكن، زهدي: **مرجع سابق**، ص 142.

[4] الحزماوي، محمد ماجد: **مرجع السابق**، ص40

[5] وقد ذكرت الوصية في القرآن الكريم: (كُتب عليكُم إذا حضر احدكُمُ الموتُ إن ترك خيراً الوصيةُ للوالدينِ والأقربينَ بالمعروف حقاً على المُتقين) ،(الآية 180 من سورة البقرة).

إذ لا يجوز الإيصاء بحق التصرف على الأرض الأميرية، وذلك حسب نص المادة التاسعة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة سابقة الذكر، وسبب ذلك أن الإيصاء هو تمليك مضاف لما بعد الموت، وبالتالي يجب على الموصي أن يكون مالكا للعين الموصى بها[2]، وبما أن المتصرف بالأرض الأميرية ليس مالكا لرقبة الأرض فلا يجوز له الإيصاء بحق التصرف[3].

إلا أن الفقهاء يجيزون الوصية بالمنافع وأرادوا بالمنافع ما ذكره الحنفية، (وهي المنافع المحضة للعين كسكنى الدار وزرع الأرض، وبدلها كأجرة الدار والأرض، وما يخرج منها كثمرة البستان والشجر والشرط الوحيد لصحة الإيصاء بالمنافع هو كونها من المنافع المباحة)[4].

ومما سبق ترى الباحثة أن حظر الإيصاء بحق التصرف إنما هو من باب التقييد غير المسوغ، ذلك أن الوصية كما ذكر لا يشترط أن يكون محلها عين، وإنما يمكن الإيصاء بالمنافع، وبالتالي لا مانع من الإيصاء بحق التصرف.

ولكن هل يجوز للمتصرف الإيصاء بأرضه إذا قام بتحويلها من ميري إلى ملك وفق نص المادة الثانية من قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك؟؟

لقد حددالثاني: الثانية السبب المسوغ لطلب تحويل الأرض الأميرية إلى ملك وهو وقفها لجهة خيرية وجاء هذا السبب على سبيل الحصر ولا يجوز القياس عليه حتى لو أصبحت الأرض ملكاً لصاحبها، إلا أنه ليس له حرية التصرف بها فيجب على المتصرف أن يوقفها على الجهة الخيرية بحيث لو لم يقم بذلك يعتبر قرار التحويل كأن لم يكن، ولكن إذا تم تحويل الأرض من ميري إلى ملك بسبب دخولها ضمن حدود البلدية أو إنشاء بلدية جديدة، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب الأرض أن يجري كافة التصرفات عليها بما في ذلك الوصية.

---

[1] حمدي، كمال: **المواريث والهبة والوصية**، ط1، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1998،ص190.

[2] مع العلم ان بعض القوانين تجيز للمتصرف بالأرض الأميرية الإيصاء بحق تصرفه وحظرت عليه فقط الوقف مثل القانون اللبناني والقانون السوري، (قدادة، خليل احمد، مرجع سابق، ص152-153.)

[3] المذكرة الإيضاحية لقانون المدني الأُردني، صفحة 793.

[4] مقال بعنوان: **(أحكام الموصى به)** منشور على موقع: http://www.hadielislam.com بتاريخ 2012/1/24، الساعة الخامسة مساءً، نفس المعنى: حسين، أحمد فراج، إمام، محمد كمال الدين: مرجع سابق، ص 87-88.

المبحث الثاني : نقل حق التصرف إلى الغير، وانتقاله إلى الورثة

يمكن للمتصرف بالأرض الأميرية أن ينقل هذا الحق إلى شخص آخر، ويكون هذا النقل بصورة اختيارية عن طريق عقد الفراغ، أو قانونيا عن طريق الحصول على هذا الحق بالأولوية، وينتقل حق التصرف إلى الورثة بعد وفاة المتصرف وفق نظام خاص، وهذا ما سأتناوله في المطالب التالية، حيث أتناول في المطلب الأول نقل حق التصرف عن طريق عقد الفراغ، أما المطلب الثاني فيتناول نقل هذا الحق بالأولوية، وفي المطلب الثالث سيتم تناول انتقال حق التصرف إلى الورثة.

المطلب الأول: عقد فراغ الأرض الأميرية

ينتقل حق التصرف بالأراضي الأميرية إلى الغير إذا قام المتصرف ببيع حق تصرفه إلى الغير وهو ما يسمى الفراغ، وأبين مفهوم الفراغ وشروطه وأنواعه في الفروع التالية

الفرع الأول: مفهوم فراغ حق التصرف وتطوره.

والفراغ لغة يعني: ترك الاشتغال والخلاء وفرغ المكان: أي أخلاه[1]، وفي الاصطلاح يعني التخلي عن حق التصرف في شيء ما إلى شخص آخر، ويعرف المتخلي بالفارغ والمتخلى له بالمفروغ له، والشيء المفروغ مفروغاً منه وفق اتفاق الطرفين أو وفق بدل معلوم[2].

وفراغ الأرض الأميرية: يعني التخلي عن حق التصرف فيها لصالح شخص أو أشخاص آخرين وهو ما يقابله بالأراضي الملك البيع، وبالتالي فإن حق المتصرف ببيع تصرفه على الأرض الأميرية لغيره يسمى (بالفراغ) ولا يسمى بيعا لأن في البيع لا بد أن يكون البائع مالكا للمبيع وقت العقد، حيث أن هذا الشرط تقتضيه طبيعة العقد من حيث كونه عقد ناقل لملكية العين

---

[1] ابن المنظور، جمال الدين محمد بن مكرم: **لسان العرب**، مج8، ،ط3، دار صادر، بيروت، 1994.

[2] ابو بكر، امين: مرجع سابق، ص404.

المباعة[1]، ونظراً لطبيعة حق التصرف وعدم ملكية المتصرف لرقبة الأرض فسمي هذا البيع استثناءً (فراغ) لأن المتصرف لا يبيع رقبة الأرض، وإنما يبيع فقط حق التصرف بها والرقبة تبقى للدولة.

ذكر سابق بأن للمتصرف الحرية التامة في أن يتصرف بأرضه بكافة أشكال التصرفات المادية والقانونية باستثناء القيود التي ذكرت سابقاً، فقد أصبحت علاقة المتصرف بالأرض علاقة قانونية مستقرة، فلا يمكن استردادها، وأصبح حق المتصرف يشمل كافة أنواع التصرفات عدا ما يتعلق منها بالرقبة[2].

وقد كان حق المتصرف بفراغ أرضه لا يمكن ممارسته إلا بعد موافقة السلطة صاحبة حق الرقبة وفق قانون الأراضي العثماني لسنة (1858)، حيث أن هذه السلطة لها الحق في تتبع انتقال أراضيها بين الأفراد، إلا أنه في عام (1331ه) طرأ تعديل هام في هذا المجال، وأصبح بإمكان المتصرف أن يفرغ أرضه أو يؤجرها أو يضعها تأمينا للدين دون إذن المأمور، بل يكفي إجراء معاملة الفراغ أمام دائرة الطابو[3].

كما أن قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة (1953) أعطى المتصرف الحق بفراغ الأرض الأميرية للغير في المادة (6) السابق ذكرها

الفرع الثاني: شروط عقد الفراغ

عند قراءة أحكام القوانين المطبقة نرى أن المشرع لم يطلب في الفراغ شروطا، أو إجراءات خاصة تختلف عن بيع العقار الملك، وبالتالي فإن عقد الفراغ يجب أن يتوافر فيه أركان عقد البيع من رضا ومحل وسبب، بالإضافة إلى الشرط الشكلي المتمثل في إجراء وتسجيل معاملة

---

[1] مرقس، سليمان: **العقود المسماة (عقد البيع)**، ج3، بدون طبعة، مطبعة النهضة ، مصر، 1968، ص160-161، كما نصت المادة 365 من المجلة: (يشترط لنفاذ البيع ان يكون البائع مالكا للمبيع او وكيلا لمالكه او وصيه وان لا يكون في المبيع حق اخر).

[2] الخالد، خليل ابراهيم، الأزري، مهدي محمد: **مرجع سابق**، ص56-57.

[3] المادة 4 من **قانون الأراضي العثماني لسنة (1331)**ه، وقد تناول قانون الأراضي العثماني أحكام الفراغ في المواد من 36-53.

الفراغ في دائرة تسجيل الأراضي(الطابو)، فالتسجيل يعتبر ركنا خاصا في المعاملات العقارية، ومنها معاملة الفراغ، حيث حصر القانون معاملات التصرف التي تجري على الأراضي الأميرية بما فيها فراغ هذه الأراضي في دوائر تسجيل الأراضي[1].

وشرط تسجيل عقد الفراغ في دائرة التسجيل هو شرط خاص بالأراضي المسجلة أو التي تمت فيها أعمال التسوية[2]، بحيث يترتب البطلان على العقد الذي يتم خارج دائرة التسجيل في هذه الأراضي وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية التي اعتبرت عقد بيع الأرض الذي لم يتم تسجيله حسب الأصول في دائرة التسجيل باطلاً، ولا يرتب أي أثر قانوني[3].

أما في الأراضي غير المسجلة فإن عقد البيع يتم بين الطرفين ويشترط فيه مرور مدة عشر سنوات، كما هو وارد في نص المادة (3) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958)، حيث اشترطت هذه المادة لنفاذ البيع في الأراضي الأميرية غير المسجلة أن يكون هناك عقد بيع بموجب سند، ولم يذكر شروط خاصة أو شكلية لهذا السند، وأن يتصرف المشتري تصرفا فعليا في هذه الأرض لمدة عشر سنوات [4].

ولكن بالنسبة لمعاملات الفراغ التي تتم أثناء أعمال التسوية فهل تتم بعقد خارجي ،كما هو الحال في الأراضي التي لم يعلن فيها التسوية أم أنها تتم في دائرة التسجيل، كما هو الحال في الأراضي التي تمت تسويتها؟

---

[1] المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 التي نصت: (ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأملاك والمسقفات والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي)، ونفس المعنى نصت عليه المادة (2/1199) من القانون المدني الأُردني.

[2] حيث نصت على ذلك المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952): (في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحا، إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل) ولم تتضمن هذه المادة كلمة الفراغ إلا أنها يمكن أن تفهم ضمنا حيث أن كلمة أرض تعني الأرض الأميرية أو الموقوفة أو المملوكة، كما جاء في نص المادة (2) من قانون التسوية.

[3] تمييز حقوق رقم (252/ 85) ، مجلة نقابة المحامين، 1986، ص162

[4] انظر المبحث الثاني من الفصل الأول

لقد نظم قانون تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم (1) لسنة (1952)[1] هذه المسألة، حيث أشار إلى عدم إجراء أي معاملة تسجيل في دائرة التسجيل بين تاريخ صدور أمر التسوية وتاريخ فتح السجلات الجديدة[2]، إلا أن هذا القانون حدد الجهة المسئولة عن تنظيم معاملات التسجيل بما فيها الفراغ، وذلك بحسب المرحلة التي وصلت إليها التسوية على النحو التالي:

المرحلة الأولى: تمتد بين تاريخ صدور إعلان التسوية وتاريخ إرسال جدول الإدعاءات إلى مدير الأراضي، حيث يختص في هذه المرحلة مأمور التسوية بأجراء معاملات التسجيل[3].

المرحلة الثانية: المرحلة بين تاريخ استلام جدول الإدعاءات، وتاريخ تعليق جدول الحقوق، حيث يختص موظف يعينه مدير الأراضي والمساحة بإجراء معاملات تسجيل الأراضي[4].

المرحلة الثالثة: التي تمتد بين تاريخ تعليق جدول الحقوق، والتاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائياً بموجب القانون حيث يختص قاضي التسوية بإجراء معاملة تسجيل الأراضي[5].

المرحلة الرابعة: تمتد بين التاريخ الذي يصبح فيه جدول الحقوق نهائيا وتاريخ انتهاء الإفراز، حيث يختص مأمور التسوية أو مدير تسجيل الأراضي بإجراء معاملات التسجيل[6].

الفرع الثالث: أنواع الفراغ

---

[1] نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية عدد 1123 في الصفحة رقم 371 بتاريخ 1952/10/1. وصدر بموجب المادة 27/ 5 من قانون تسوية الأراضي والمياه التي نصت: (لمجلس الوزراء بموافقة جلالة الملك أن يصدر أنظمة بشأن الأمور التالية: 5_ الطريقة الواجب اتباعها في إجراء معاملات تسجيل الأراضي أو المياه في أية منطقة تسوية اعتباراً من نشر أمر التسوية المنصوص عليه في المادة (5) من هذا القانون يفتح سجل جديد بمقتضى المادة (16) من هذا القانون).

[2] حيث نصت المادة (6) منه: (فيما عدا ما هو مبين في المواد السابقة لا تجري أية معاملة في دوائر تسجيل الأراضي ما بين تاريخ صدور أمر التسوية بمقتضى المادة (5) من قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة (1952)، وتاريخ فتح السجلات الجديدة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة (16) منه)

[3] المادة (2) من قانون تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم 1 لسنة 1952.

[4] المادة (3/أ) من فانون تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية.

[5] المادة (3/ ب) من قانون تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية.

[6] المادة (4) من نظام تسجيل الأراضي والمياه في من مناطق التسوية

كان يعرف ثلاثة أنواع من الفراغ:

أولاً: الفراغ البات القطعي: ويوازي معنى التنازل عن الأرض بالبيع البات أو القطعي.

ثانياً: الفراغ بالوفاء: ويوازي معنى الرهن أو البيع بالوفاء.

ثالثا: فراغ المواضعة: والذي يتضمن تنازل الفارغ فراغاً قطعياً على أن يتفق مع المفروغ له (المشتري) أن تبقى الأرض في تصرف الفارغ، وهو ما يسمى ب (المواضعة)، أو تحت أسم مستعار[1]، ولم يعد هذا النوع من الفراغ موجوداً حالياً، حيث أن المادة (5) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة منعت على المحاكم سماع دعاوي المواضعة والاسم المستعار في الأموال غير المنقولة المسجلة[2].

المطلب الثاني: نقل حق التصرف بالأولوية

أتناول فيما يلي مفهوم حق الأولوية وتمييزه عن حق الشفعة والأحكام المتعلقة بها، بالإضافة إلى أصحاب حق الأولوية، وموانع استخدام هذا الحق في الفروع التالية.

الفرع الأول: مفهوم حق الأولوية

تعتبر الأولوية أحد أسباب انتقال حق التصرف بين الأفراد، ولكن هذا الانتقال يكون بقوة القانون وليس بإرادة صاحب حق التصرف الأصلي.

والأولوية نظام يطبق على الأراضي الأميرية وهو نظام موروث عن الإمبراطورية العثمانية ويعرف أيضا بحق الرجحان ويقابل نظام الشفعة في الأراضي الملك[3].

---

[1] أبو بكر، أمين: **مرجع سابق**، ص404.

[2] نصت المادة (5) من القانون: (لا تسمع دعاوى المواضعة والإسم المستعار في الملك وسائر الأموال غير المنقولة الموثقة بسندات تسجيل)

[3] قدادة، خليل احمد، **مرجع سابق**، ص158.

ويمكن تعريف حق الأولوية بأنه: (امتياز يخول صاحبه تملك حق التصرف بأرض أميرية أو جزء منها متفضلاً على غيره بدفع بدل المثل)[1].

وقد كان حق الأولوية (الرجحان) في زمن الدولة العثمانية يقسم إلى قسمين: الأول يتعلق بالبيع الاختياري أي الفراغ الرسمي وهو المعروف حالياً، والثاني يكتسب حين وفاة المتصرف دون ورثة نظاميين أي دون وجود أصحاب حق الانتقال ويسمى (حق الطابو)[2].

والأولوية هو نظام يقابل الشفعة كما ذكر، وبالتالي فإن أغلب الأحكام المطبقة على الشفعة تطبق على الأولوية[3]، كما أن العلة والغاية الأساسية من الأولوية هي دفع الضرر من سوء الجوار، ورفع الأذى المحتمل أن يلحق بصاحب حق الأولوية، كما هو الحال في الشفعة أيضاً[4].

الفرع الثاني: التمييز بين حق الأولوية وحق الشفعة

رغم التشابه الكبير بين الأحكام الخاصة بالشفعة والأحكام الخاصة بالأولوية، إلا أن لكل منهما مجالاً يطبق فيه، وبالتالي فهناك فروق بين الحقين تتمثل في التالي:

1- الشفعة هو نظام يطبق على الأراضي الملك، فالشفعة كما عرفتها المجلة هي تملك الملك المشترى بمقدار الثمن الذي قام علي المشتري[5]، حيث أن من شروط الشفعة أن يكون المشفوع[6] ملكاً عقارياً[7].

---

[1] المر، دعيبس: **مرجع سابق**، ص 119.

[2] **المرجع السابق**، ص123. ولم يعد القسم الثاني موجود حاليا

[3] لم تنص المجلة على ذلك كما فعل القانون المدني الأردني في المادة (1170) التي نصت : (تسري على حق الأولوية الأحكام الواردة في باب الشفعة من هذا القانون حيثما كان ذلك ممكناً)

[4] قسايمة، سهى محمد حسين: مرجع سابق، ص44، مدغمش، جمال: **الشفعة والأولوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية**، بدون دار نشر، عمان، 1994، ص56.

[5] المادة 950 من مجلة الأحكام العدلية

[6] المشفوع هو العقار الذي تعلق به حق الشفعة (المادة 952 من مجلة الأحكام العدلية)

[7] حيث نصت المادة (1017) من المجلة: (يشترط أن يكون المشفوع ملكا عقاريا بناء عليه لا تجري الشفعة في السفينة وسائر المنقولات وعقار الوقف والأراضي الأميرية) وهذا ما جاء ايضا في المادة (46) من قانون الأراضي العثماني

2- بالإضافة إلى الفرق السابق المتعلق بنوع الأرض المطبق عليها كل من الشفعة والأولوية، فإنها أيضا تختلف من حيث أصحاب الحق، ففي الشفعة يثبت الحق للشريك في المال ثم للخليط ثم للجار الملاصق[1]، بينما يثبت حق الأولوية في القانون العثماني أولا للشريك أو الخليط، ثم للمحتاج من أهل القرية فإن لم يوجد فلصاحب الإنشاءات والمغروسات في الأرض الأميرية واستبعد الجار الملاصق من حق الأولوية[2].

3- على الشفيع أن يدفع بدل البيع المسمى في عقد البيع، أما صاحب حق الأولوية فله أن يدفع بدل المثل حين الطلب[3].

4- أن مبطلات حق الشفعة تختلف عن مبطلات حق الأولوية، حيث أن المجلة ذكرت أن رضا الشفيع في عقد البيع صراحة أو دلالة يسقط حق شفعته، كما اعتبرت المساومة وطلب الشراء دليل الإعراض والتنازل عن الشفعة[4]، وذلك استناداً للمبدأ القانوني القائل: القائل: (من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه)[5]، أما مبطلات حق الأولوية فقد حصرها قانون الأراضي العثماني في المادة (41) منه بالإذن والاستنكاف الصريح عن الأخذ بها، بحيث لا وجه لاعتبار المساومة أو طلب الشراء تنازلا عن حق الأولوية كما هو الحال في الشفعة، ويمكن تعليل ذلك إلى اختلاف شروط الأخذ بالشفعة عن شروط الأخذ بالأولوية باعتبار أن الأول هو تملك المبيع بالبدل المعلن في عقد

---

[1] حيث نصت المادة (1009) من المجلة: (حق الشفعة أولا للمشارك في نفس المبيع، ثانياً للخليط في حق المبيع، ثالثاً للجار الملاصق وما دام الأول طالبا فليس للأخرين حق الشفعة وما دام الثاني طالبا فليس للثالث حق الشفعة)، ولفظ (الملاصق) لفظا مطلقا أي أن الملاصق بشبر واحد من الأرض يستوي مع الملاصق من ثلاث جهات، كما أن المتصل اتصالاً أزيد من غيره لا يحرم الآخر من الشفعة فليس له أن يأخذ حصة أزيد من المشفوع(حيدر، علي: : درر الحكام شرح مجلة الأحكام، الكتاب الرابع، منشورات مكتبة النهضة، بيروت، بدون سنة نشر ، ص677.)

[2] وسأتناوله بالتفصيل لاحقا

[3] هذا ما نص عليه القانون المدني الأردني في المادة (1168) منه: (حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل).

[4] حيث نصت المادة (1024) من المجلة : (يشترط أن لا يكون للشفيع رضى في عقد البيع الواقع صراحة أو دلالة، مثلا إذا سمع عقد البيع وقال هو مناسب يسقط حق شفعته وليس له طلب الشفعة بعد ذلك وكذا إذا أراد أن يشتري أو يستأجر العقار المشفوع من المشتري بعد سماعه بعقد البيع يسقط حق شفعته، وكذلك إذا كان وكيلا للبائع فليس له حق شفعة في العقار الذي باعه).

[5] المادة (100) من مجلة الأحكام العدلية.

البيع، أما الثاني فيكون ببدل المثل وبالتالي فإن جهل صاحب حق الأولوية بالبدل لا يجعل المساومة سببا لسقوطه وإنما تأكيدا لهذا الحق[1].

5- كما أن حق الشفعة يكون فقط في البيع بعوض[2]، ولا تجري بالهبة كما نصت المجلة، أما الأولوية فتكون في البيع(الفراغ)، وفي الهبة أيضاً[3].

الفرع الثالث: أحكام الأولوية

إن الأحكام المتعلقة بحق الأولوية تشبه إلى حد كبير الأحكام المتعلقة بالشفعة، باستثناء ما ذكر سابقاً من فروق، ولا بد لنا من بيان الأحكام المتعلقة بالأولوية من حيث أصحاب حق الأولوية، وتزاحم أصحاب الحق، والبدل المطلوب دفعه، ومدة تقادم هذا الحق، والمحكمة المختصة بهذه الدعوى وغيرها.

أولاً: أصحاب حق الأولوية وتزاحمهم: إن حق الأولوية يكون أولا للشريك فلهم أن يأخذوا الأرض الأميرية بحق الأولوية، فإذا أفرغ صاحب حق التصرف أرضه إلى الغير بدون إذن الشريك ثبت له حق الأولوية، أما إذا حصل على موافقته قبل إجراء الفراغ فيسقط هذا الحق عن الشريك[4]، وإذا تعدد الشركاء يكون حق الأولوية بينهم مشتركا بالتساوي حسب عدد الرؤوس وليس حسب الحصص، وذلك استنادا إلى أحكام الشفعة[5].

---

[1] مدغمش، جمال: مرجع سابق، ص53.

[2] كما نصت على ذلك المادة (1023) من المجلة التي جاء فيها: (لا تجري الشفعة في العقار الذي ملك لأخر بلا بدل كتملك أحد عقارا بلا شرط عوض أو بميراث او بوصية).

[3] كما نصت على ذلك المادة (41) من قانون الأراضي العثماني.

[4] وهذا ما نصت عليه المادة (41) من قانون الأراضي العثماني.

[5] المادة (1013) من مجلة الأحكام العدلية

ويكون هذا الحق أيضا للخليط وهو بمعنى المشارك في الأرض المفرغة في حق الارتفاق[1]، كصاحب حق الشرب أو حق المرور أو حق المجري، فإذا بيعت إحدى الرياض المشتركة مع رياض أخرى بحق الشرب كان لأصحاب الرياض حق الأولوية، أما إذا أفرغها دون حق الشرب، ففي هذه الحالة لا يكون لأصحاب الرياض الأخرى حق أولوية[2].

وإذا اجتمع الخلطاء قدم الأخص على الأعم وبناء على ذلك فإن صاحب الأرض التي تشرب مع الأرض المباعة من قناة متفرعة عن القناة العاملة مقدم على حق صاحب الأرض الأخرى التي تشترك مع الأرض المباعة فقط في الشرب من القناة العامة[3].

ويكون حق الأولوية ثالثا للمحتاج من أهل القرية الموجود فيها الأرض[4]، ولكن من هو المحتاج، وما هو المعيار الذي يؤخذ به لتحديد معنى الإحتياج؟؟

لم يضع القانون تعريفا أو معيارا للمحتاج، ويمكن الرجوع في تحديد ذلك إلى آراء الفقهاء وقرارات المحاكم، حيث عرف البعض المحتاج بأنه: (كل من له حاجة بالأرض الزراعية من أهل القرية التي توجد فيها الأرض الأميرية)[5]، وعرفته محكمة التمييز الأردنية بأنه من يعتمد في معيشته على الزراعة سواء كان يزرع أرضه بنفسه أو بواسطة الغير ولا يكفيه ناتجها أو من لا يملك أرضا أو يستأجر أرض غيره ولا يملك مسكنا[6].

ويرى البعض أن تقرير مسألة الإحتياج في طلب الأولوية هو تقرير لواقعة يعود أمر تقديرها لقاضي الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض.

---

[1] حيث نصت المادة (954) من المجلة على أن: (الخليط هو بمعنى المشارك في حقوق الملك كحصة الماء والطريق)، وحق الارتفاق هو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لمن لا يملك العقار الأول. (نظام الملكية والعقد في الشريعة الإسلامية).

[2] حيدر، علي: مرجع سابق، ص 676.

[3] تمييز حقوق رقم 234/ 88 ، مجلة نقابة المحامين ، سنة 1990، صفحة 1333.

[4] وهذا ما نصت عليها المادة (45) من قانون الأراضي العثماني.

[5] قدادة، خليل احمد: مرجع سابق، ص 158

[6] تمييز حقوق رقم 1151/ 90، مجلة نقابة المحامين لسنة 1993، ص1682

وبالتالي فإنه إذا أفرغ أحد أرضه لآخر في بلد أخرى، وكان يوجد شخص من أهالي بلد الفارغ يطلبها، وهو بحاجة إليها فيحق لها أخذها بالأولوية، أما إذا تم إفراغها لإحد من أهل القرية حتى لو كان غير محتاج، فلا يجوز طلبها بالأولوية.

حيث يشترط في دعوى الأولوية إذا كان طالبها المحتاج من أهل القرية توافر شرطين هما أولاً: أن يكون طالب حق التصرف بالأولوية من سكان القرية التي تقع الأرض في نطاقها، وثانياً: أن يكون محتاجاً يعتمد في معيشته على الزراعة سواء كان يزرع أرضه بنفسه أو بواسطة غيره، أو يستأجر أرض غيره، بحيث لا يعتبر طالب الأولوية محتاجاً وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني إذا كان مالكا لأرض كافية لسد احتياجاته حتى لو كانت هذه الأرض في قرية أخرى غير القرية المقيم فيها[1].

ولم يبين القانون أيضاً الحالة التي يطلب فيها الأرض بحق الأولوية أكثر من محتاج من أهل القرية فما هو الحل في هذه الحالة؟؟

يرى البعض أنه يمكن أن يقاس ذلك على الشركاء حيث توزع بينهم الأرض بحسب عدد الرؤوس[2]، وتؤيد الباحثة الرأي القائل أنه في حالة وجود أكثر من شخص محتاج يطلب الأرض الأميرية بحق الأــولوية، فإنه ينظر في ذلك إلى الشخص الأكثر احتياجا، وهو أمر تقديري يخضع للسلطة التقديرية للقاضي.

بالإضافة إلى ما سبق فإنه إذا باع صاحب الأرض الأميرية حق تصرفه على أرضه المقام عليها مغروسات وإنشاءات مملوكة لآخر, فإنه يحق لصاحب المغروسات والإنشاءات أن يطلب حق التصرف بها بالأولوية[3].

---

[1] تمييز حقوق رقم 1201/ 88 مجلة نقابة المحامين لسنة 1990، ص2075.

[2] مدغمش، جمال: **مرجع سابق**، ص 63

[3] المادة (44) من قانون الأراضي العثماني.

ثانياً: المحكمة المختصة بنظر دعوى الأولوية: لقد حدد القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة المحكمة المختصة بنظر دعوى الأولوية وهي محكمة البداية مهما كانت قيمة الدعوى، فهي من الإختصاص النوعي لمحكمة البداية التي يتبع لها العقار[1].

أما إذا رفعت دعوى الأولوية أثناء أعمال التسوية تكون لمحكمة التسوية صلاحية النظر بالدعوى وذلك حسب قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة (1952)[2].

ثالثاً: تقادم رفع دعوى الأولوية: لقد كانت المدة اللازمة لرفع دعوى الأولوية في القانون العثماني طويلة ومختلفة بحسب درجة صاحب الحق، حيث أعطى القانون للشريك والخليط الحق بطلب الأرض بالأولوية لمدة خمس سنوات[3]، ولصاحب الإنشاءات والمغروسات الحق بطلب الأولوية خلال عشر سنوات[4]، وللمحتاج من أهل القرية أن يطلب الأرض المفرغة لغير ساكني القرية خلال سنة واحدة من تاريخ الفراغ[5].

ثم عدلت هذه المدة بموجب قانون الأراضي المعدل رقم (78) لسنة (1933)، حيث جعلت هذه المدة سنة واحدة تشمل كل أصحاب حق الأولوية، وتسري هذه المدة على المدد التي بدأت قبل سريان القانون إذا كانت المدة الباقية أكثر من سنة[6].

إلا أن هذه الأحكام والمدد ألغيت بموجب القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958)، الذي ساوى بين مدة إقامة دعوى الأولوية، ومدة إقامة دعوى الشفعة

---

[1] حيث نصت المادة (2/د) من القانون : (تختص محكمة البداية دون غيرها بدعاوى الأولوية والشفعة مهما كانت قيمتها) وهكذا عدلت هذه الفقرة بموجب القانون رقم 33 لسنة 1968 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 2089 على الصفحة رقم 610 بتاريخ 1968/4/16.

[2] حيث نصت المادة 8/13 من القانون على أن: (في أي وقت بعد نشر أمر التسوية وإلى أن تكون التسوية قد تمت يكون لمحكمة التسوية صلاحية النظر في دعاوى الشفعة والأولوية على أن تراعى المدد القانونية لإقامة الدعوى....)

[3] المادة (41) من قانون الأراضي العثماني.

[4] المادة (44) من قانون الأراضي العثماني .

[5] المادة (45) من قانون الأراضي العثماني.

[6] المادة (6) من قانون الأراضي العثماني المعدل

وهي ستة أشهر من تاريخ الفراغ الرسمي[1]، أما مدة الشهر من تاريخ العلم التي نصت عليها المجلة في المادة (1034) فيما يتعلق بالشفعة، والقانون الأردني في المادة (1162)[2]، فلم تذكر هذه المدة بالنسبة للأولوية، كما أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لم ينص على هذه المدة، وإنما ذكر فقط مدة ستة الأشهر لكلاهما، والسؤال هنا إذا كان نص قانون الأراضي يعتبر إلغاء لنص المجلة كونه قانون خاص متعلق بالأراضي ومجلة الأحكام العدلية هو قانون مدني عام؟

لقد أجابت على ذلك محكمة التمييز الأردنية بقولها إن ما ورد في القانون رقم (51) لسنة (1958) المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة والقانون المعدل رقم (33) لسنة (1968) لم يلغ نص المادة (1034) من المجلة، التي تشترط إقامة دعوى الشفعة خلال شهر من تاريخ العلم بالبيع[3].

إلا أنه ومن خلال ما تقدم، يتبين أن الشفعة تسري عليها مدتين هي مدة الشهر من تاريخ العلم حسب المجلة، ومدة ستة أشهر من تاريخ البيع النهائي، أما الأولوية فتسري عليها المدة الثانية فقط، ذلك أنه لا يوجد نص يقضي بتطبيق أحكام الشفعة على الأولوية، كما هو الحال في القانون الأردني.

---

[1] وهذا ما نصت عليه المادة (2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة (1958) التي نصت: (على الرغم مما ورد في المادتين (41)و(44) من قانون الأراضي العثماني والمادة (1660) من المجلة: أ- لا يمارس حق الأولوية أو الشفعة بمقتضى أي من المواد المذكورة أعلاه من جانب أي شخص بعد مرور ستة أشهر على تاريخ الفراغ القطعي أو البيع في دوائر التسجيل...)

[2] علما أن القانون المدني الأردني يطبق أحكام الشفعة على الأولوية متى كان ذلك ممكنا، وبالتالي يمكن تطبيق مهلة الشهر من تاريخ العلم على الأولوية، أما عندنا فلا يوجد نص يطبق أحكام الشفعة بالمجلة على الأولوية.

[3] تمييز حقوق اردني رقم 75/185، مجلة نقابة المحامين، سنة 1976، ص231

رابعاً: إيداع البدل في دعوى الأولوية: ذكرنا أن صاحب حق الشفعة له أن يتملك العقار المشفوع بالبدل المعين في عقد البيع، أما صاحب حق الأولوية فله أن يأخذ حق التصرف ببدل المثل[1].

وبدل المثل لا يحدد بأسعار الأرض المجاورة، وإنما يقدر ذلك الخبراء والمخمنين بالاستناد إلى عوامل متعددة منها مواصفات الأرض وتربتها وطبيعتها وتضاريسها وقربها من الخدمات العامة، ويؤخذ بالاعتبار السعر الرائج في المنطقة[2].

إلا أننا وبالنظر إلى أحكام القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958)، فإننا نلاحظ بأن هذا القانون لم ينص على بدل المثل عند أخذ حق التصرف بالأولوية، بل على العكس فإن القانون فرض على مدعي الأولوية والشفعة أن يودع في صندوق المحكمة البدل المذكور في عقد البيع[3].

وقد ألزم القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958) مدعي الأولوية بأن يودع المبلغ كاملا في صندوق المحكمة عند رفع الدعوى، أما القانون المدني الأردني فقد أعطى للمحكمة الصلاحية بأن تمهل الشفيع شهراً لدفع ما تطلب منه دفعة وإلا بطلت شفعته.[4]

إلا أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958)، أعطى لصاحب حق الأولوية وحق الشفعة الحق بالطلب من المحكمة تقدير المبلغ الواجب إيداعه في

[1] المادة (41) و(44) و(45) من قانون الأراضي العثماني، وقد نص القانون المدني الأردني في المادة (1168) منه على أن: (حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل).

[2] مدغمش، جمال: مرجع سابق، ص 65.

[3] حيث نصت المادة (2/1/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة(1958) : (على مدعي الشفعة أو الأولوية عند تقديم دعواه أن يودع في صندوق المحكمة الثمن المذكور في عقد البيع أو أن يقدم كفالة مصرفية بمقداره.....)

[4] المادة (2/1163) من القانون المدني الأردني التي نصت: (وتفصل في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي بالعقار المشفوع ولها ان تمهل الشفيع شهراً لدفع ما تطلب منه دفعه وإلا بطلت شفعته)

صندوق المحكمة إذا كان المبلغ المذكور في عقد البيع يزيد عن المبلغ الحقيقي أو بدل المثل وله الحق باسترداد ما زاد عن المبلغ الحقيقي أو بدل المثل[1].

وبالتالي فإن هذا القانون يعتبر تعديل وإلغاء لنصوص قانون الأراضي العثماني التي تقضي بأخذ حق التصرف بالأولوية ببدل المثل.

الفرع الرابع: موانع استخدام حق الأولوية.

والموانع تختلف عن مسقطات حق الأولوية، فالمانع يلغي الأولوية ابتداء فلا يكون هناك حق أولوية، أما المسقطات فهي تلغي حق الأولوية بعد أن يقوم كمرور الزمن مثلا[2].

ولقد حددت الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958) الحالات التي لا يجوز ممارسة حق الأولوية فيها وهذه الحالات هي:

أولاً: إذا حصل الفراغ بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون[3]، حيث يشترط لمنع الأخذ بالأولوية حسب نص القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة أن يكون الفراغ قد تم في المزاد العلني، وأن يكون هذا الفراغ وفق الإجراءات التي حددها القانون، أي أن يكون المزاد العلني رسميا.

---

[1] المادة (1/2/ب) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958) التي نصت: (........ وفي حال الإدعاء بأن الثمن المذكور في العقد يزيد على الثمن الحقيقي أو بدل المثل، فعلى المحكمة تقدير المبلغ الواجب إيداعه أو تقديم الكفالة به، على أن لا يؤثر ذلك في حقه في استرداد ما زاد عن الثمن الحقيقي أو بدل المثل المقدر)

[2] نفس المعنى: السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج9، م1، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص526.

[3] بند أ من الفقرة (3) من المادة (2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958).

ومن الأمثلة على الفراغ في المزاد العلني الرسمي، فراغ عقار المفلس وعديم الأهلية في المزاد العلني، أو الفراغ الجبري لعقار المدين بناء على طلب الدائنين لاستيفاء حقوقهم، أو الفراغ لعقار شائع غير قابل للقسمة وغيرها من البيوع[1].

وبالتالي يخرج من هذه الحالة البيوع التي تتم في المزاد العلني غير الرسمي كقيام المتصرف بالعقار بفراغ أرضه بمزاد علني قام بتنظيمه هو ولم يتبع فيه الإجراءات التي نص عليها القانون، وذلك بهدف الحصول على أعلى سعر لعقاره، فهذا الفراغ وإن تم بالمزاد العلني، إلا أنه يجوز فيه الأولوية لأنه لم يتم وفق الإجراءات التي نص عليها القانون[2].

ثانياً: إذا حصل الفراغ بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية[3].

وتعود العلة في منع الأولوية في هذه الحالة هو استبعاد المشتري الأجنبي على اعتبار أن الصفقة عائلية، حيث أن سبب الفراغ هو شخصية المشتري، حيث أراد المفرغ أن يفرغ أرضه إلى شخص معين من الأقارب حيث أنه ما كان ليفرغها لأحد سواه[4].

وقد ذكر القانون على سبيل الحصر فئات معينة من الأقارب لا يجوز فيها الأخذ بالأولوية وهي الفراغ بين الزوجين، أو فراغ المتصرف للفروع مهما نزلوا أو لأصوله مهما علوا، ولم يقيد القانون درجة معينة للفروع أو الأصول، وكذلك البيع للأقارب الآخرين حتى الدرجة الرابعة، مثل الفراغ للأخوة أو الأخوات وهذه القرابة من الدرجة الثانية، أو الفراغ للعم أو العمة، أو الخال أو الخالة، أو الفراغ لأبن الأخ أو أبن الأخت، وهذه القرابة من الدرجة الثالثة، أما القرابة من الدرجة الرابعة فتتمثل في الفراغ لأبن العم، وبالتالي لا تجوز الأولوية في الفراغ الذي يتم بين هؤلاء الأقارب، كذلك الفراغ من الزوج إلى أبي الزوجة، أو فراغ الزوجة لأبي الزوج أو

---

[1] السنهوري، عبدالرزاق أحمد، ج9، **المرجع السابق**، ص528-529.

[2] **المرجع السابق**، ص 532.

[3] بند (ب) من الفقرة (3) من المادة (2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958).

[4] السنهوري، أحمد عبد الرازق، ج9، **المرجع السابق**، ص 534.

العكس، فهي تعتبر علاقة مصاهرة من الدرجة الأولى، وكذلك فراغ الزوج لأخ زوجته أو العكس، أو فراغ الزوجة لأخ زوجها أو العكس، إذ أنها تعتبر علاقة مصاهرة من الدرجة الثانية التي لا يجوز فيها ممارسة حق الأولوية[1].

ثالثاً: إذا كان العقار قد أفرغ ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة[2]، فإذا أفرغ المتصرف الأرض لأخر بقصد إقامة مسجد عليها، أو لتوسيع مسجد موجود في الأرض المجاورة، فلا تجري فيها الأولوية.

ويلاحظ هنا أن القانون لم يحدد ديانة معينة يتبع لها المحل، فلا يشترط أن يكون محل العبادة تابع للمسلمين فيمكن أن يكون محل العبادة كنيسة[3].

رابعاً: إذا حصل التفويض من قبل الدولة[4]، فلا تجري الأولوية في الأراضي الأميرية التي تكون تابعة للدولة، وتقوم بتفويضها لأحد الأفراد، ويمكن إرجاع ذلك إلى قيام الدولة باختيار شخص معين بشروط معينة وتفويضه الأرض، وبالتالي لا تريد إعطاء الأرض لشخص غيره.

خامساً: إذا حصل الفراغ من مؤسسة الإسكان إلى أحد المنتفعين من مشاريعها، أو من جمعية الإسكان إلى أحد أعضائها[5].

المطلب الثالث: انتقال حق التصرف إلى الورثة

---

[1] حيث تحدد درجة المصاهرة بالنسبة إلى درجة القرابة، فالأب قريب من الدرجة الأولى لإبنته، وبالتالي تكون درجة المصاهرة مع زوج ابنته من الدرجة الأولى، وكذلك أخو الزوجة يعتبر ضمن الدرجة الثانية من أقارب الزوجة، وبالتالي يعتبر من الدرجة الثانية في علاقة المصاهرة مع زوج أخته. (السنهوري، عبدالرزاق أحمد، الوسيط، ج9، المرجع السابق، ص 535-536.

[2] بند (ج) من الفقرة (3) من المادة (2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958)

[3] السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط،ج9، المرجع السابق، ص538

[4] بند (د) من الفقرة (3) من المادة (2) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم(51) لسنة(1958).

[5] بند (ه) من الفقرة (3) من المادة (2) والتي أضيفت بموجب القانون المعدل رقم (13) لسنة (1974) ، المنشور في الجريدة الرسمية عدد2486 على الصفحة رقم 540 بتاريخ 1974/4/16 وهذا التعديل لا يطبق في فلسطين بسبب صدوره بعد سنة 1967.

في حال وفاة المتصرف بالأرض الأميرية، فإن حق التصرف ينتقل إلى ورثة المتصرف، وسأتناول فيما يلي تطور حق الانتقال من زمن الدولة العثمانية حتى الوقت الحالي، كما أشير إلى إلغاء قانون الانتقال العثماني، بالإضافة إلى تناول أحكام انتقال حق التصرف، وأخيرا التمييز بين نظام الانتقال في الأراضي الأميرية ونظام الإرث الشرعي، وذلك في الفروع التالية.

الفرع الأول: تطور حق الانتقال.

الانتقال لغة يعني (الحركة وتحويل الشيء من مكان إلى آخر)، وفي الاصطلاح يعني: (إحالة الأراضي الأميرية من قبل الخزينة إلى ورثة المتصرف بعد وفاته وفق نظام خاص)[1]، ويعرف أيضا بأنه (الحق الذي يكتسبه ورثة المتصرف بالأرض بانتقالها لهم بعد وفاة مورثهم)[2].

وعرف هذا الحق بالانتقال لأنه لا يستند إلى حق شرعي، لذلك لم يطلق عليه الميراث كالإرث في الأموال والعقارات المملوكة، وهذا أهم فارق بين حق التصرف على الأراضي الأميرية وحق الملكية على الأراضي الملك كما ذكرنا سابقا.

وكانت القوانين العثمانية تمنع انتقال الأراضي الأميرية لورثة المتصرف، بل تعود هذه الأراضي عند موته إلى الدولة التي لها الحق بمنح التصرف عليها لمن تشاء، فالتصرف كان ينفسخ بموت المتصرف، ثم أصبحت الدولة بعد ذلك تعطي حق الأولوية لأولاد المتصرف في اكتساب حق التصرف ببدل المثل[3].

وفي سنة 975ه صدرت إرادة سنية جعلت حق الانتقال يتم لأولاد المتصرف وللأولاد الذكور خاصة، وجعلت للإناث حق التصرف في حالة عدم وجود ذكور لقاء مبلغ نقدي يدفع للدولة، وفي زمن السلطان محمد الثالث، أي بعد 35 عاما أصبح حق الانتقال مقابل مبلغ معين يشمل الأب

---

[1] أبو بكر، أمين: **مرجع سابق**، ص405.

[2] القدومي، مروان: **أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية** ، بدون طبعة ، مطبعة خالد بن الوليد ومكتبة النجاح الحديثة، نابلس، 1998، هامش ص205.

[3] العبادي، عبد السلام داود: **مرجع سابق**، ص 340.

وتتابعت بعد ذلك القوانين العثمانية وأخذت توسع من دائرة انتقال حق التصرف على الأراضي الأميرية لورثة المتصرف حتى انتهى الأمر إلى إعطاء الورثة هذا الحق مجاناً، ويعود سبب ذلك إلى عدم إمكانية استغلال الأراضي المحلولة بعد وفاة المتصرف مباشرة، مما قد يؤدي إلى تعطيلها، لذلك رأت بأن تحيلها إلى من يتعهدها ويستثمرها، ومن الأولى أن تحال إلى ورثة المتصرف، ولكن بنظام وتقسيم خاص حددته الدولة، يختلف عن نظام الإرث الشرعي[1].

ويعود السبب في ذلك إلى اعتبار أن هذا الحق هو منحة من الدولة، فيعود لها الأمر في تحديد كيفية تقسيم هذه المنحة بين أصحاب حق الانتقال كما تشاء، وربما كان سبب عدم تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية يعود إلى خشية السلاطين العثمانيين من أن تتحول الأراضي الأميرية مع تعاقب الأجيال إلى أراضي مملوكة للأفراد، فجعل أحكام انتقال الأراضي الأميرية متميزة عن أحكام الإرث في الأراضي المملوكة، وقد يكون السبب هو إبقاء الدليل على أن وارث حق التصرف ليس مالكا للأرض[2].

وقد فسر الدكتور وهبة الزحيلي العلة من نظام الإرث في الأراضي الأميرية الذي يساوي بين الذكر والأنثى بقولها: (إرث الأراضي الأميرية بالتسوية بين الذكر والأنثى ناشئ من اعتبار أن بلاد الشام مفتوحة عنوة فهي مملوكة للدولة أو الشعب، وما كان مملوكا للدولة أو الشعب فلولي الأمر حق التصرف فيه بما يراه مصلحة، والتسوية المذكورة ناشئة من هبة الدولة، وللواهب حرية الاختيار في التسوية وعدمها، وما قرره القانون إن لم يصادم نصوص الشرع يعمل به من غير حرج ؛ لأن للحاكم تقييد المباح عند وجود مصلحة راجحة أو متعينة)[3].

وفي عام (1858)م استحدث نظام للإرث في الأراضي الأميرية سماه حق الانتقال ثم صدر قانون تنظيم حق الانتقال عام (1867م)، ليضيف مستحقين آخرين لحق التصرف، وأخيرا صدر قانون (1331ه) يسمى قانون انتقالات الأموال غير المنقولة[4]، وأطلق على ورثة المتصرف

---

[1] المرجع السابق، ص340، أبو بكر، امين: **مرجع سابق**، ص406.

[2] قسايمة، سهى محمد حسين: مرجع **سابق**، ص56.

[3] مأخوذ عن موقع: http://www.islamweb.net ، بتاريخ 3/1/ 2011، الساعة الخامسة مساءً.

[4] صدر في 27 ربيع الأول سنة 1331هـ، الموافق 21 شباط سنة 1928م في زمن السلطان العثماني محمد رشاد.

(أشخاص حق الانتقال)[1]، كما احتوى على أحكام تختلف عن أحكام الإرث الشرعي في تعيين أصحاب حق الانتقال وأنصبتهم[2].

الفرع الثاني: إلغاء قانون الانتقال العثماني.

بقي هذا القانون ساري المفعول على الأرضي الأميرية إلى إن صدر قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم (4) لسنة (1991)[3]، والذي نص على إلغاء قانون الانتقال العثماني، وتطبيق أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية[4].

ومع ذلك فإن المسائل التي تحتوى على وفيات قبل هذا التاريخ يطبق عليها أحكام الإرث الانتقالي, بمعنى أن المحاكم الشرعية تقوم بحل مسألة الإرث في ما يخص الأراضي الأميرية بالاستناد إلى أحكام الإرث الانتقالي إذا كانت الوفاة قبل تاريخ 16-4-1991, وبالاستناد إلى أحكام الإرث الشرعي إذا كانت الوفاة بعد ذلك التاريخ.

---

[1] حين نصت المادة الأولى من القانون: (إذا مات شخص وفي عهدته أراض أميرية أو موقوفة تنتقل هذه الأراضي لشخص واحد أو أشخاص متعددة من ورثته، كما هو مبين في الدرجات الآتية، ويقال لهؤلاء الأشخاص أصحاب حق الإنتقال)

[2] البكري، علاء، الريان، حنان: مرجع سابق، ص 34. طيارة، مصباح: الإرث (قواعد تصفية الإرث الشرعي والنظامي(الأميري) والحق العمالي)، ط1، دار طلاس ، دمشق، 1992، ص 142.

[3] نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية العدد3747 بتاريخ 1991/3/16.

[4] حيث نصت المادة الثانية منه: (يتم انتقال الأموال غير المنقولة بما في ذلك حق التصرف في الاموال الأميرية لورثة من يتوفى بعد نفاذ أحكام هذا القانون وفق أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية وقانون الأحوال الشخصية المعمول به)، كما نصت المادة الثالثة: (يلغى قانون الأموال غير المنقولة العثماني، كما يلغى أي نص في تشريع آخر يتعارض مع آحكام هذا القانون)

أما في غزة فقد تم إلغاء القانون العثماني منذ سنة (1965)، حيث أصدرت الإدارة المصرية قانون رقم (1) لسنة (1965)م، والذي طبق أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية كافة[1] وما زال ساري المفعول في قطاع غزة .

وعليه تصبح كافة المواد المتعلقة بأحكام المواريث الواردة في قانون الأراضي العثماني ملغاة بعد العمل بهذا النص في غزة, والذي بقي ساريا إلى الآن, وذلك بموجب المرسوم رقم (1) لسنة (1994م) والذي نص على أن تبقى القوانين المطبقة في فلسطين قبل (5) حزيران (1967)م سارية المفعول, ما لم تلغ بقانون آخر.

الفرع الثالث: أحكام انتقال حق التصرف.

بناء على ما سبق فإن حق التصرف لا يتم توزيعه على الورثة حسب أحكام الإرث الشرعي، إنما وفقا لأحكام قانون انتقال الأراضي الأميرية(بالنسبة لحالات الوفاة السابقة لتاريخ 16-4-1994)[2]، وقد عالج قانون انتقالات الأموال غير المنقولة لسنة (1331ه) أحكام الانتقال في خمس مواد منه، حيث أحال القانون أراضي المتصرف المتوفي إلى ورثته بالتساوي بينهم ذكورا وإناثا، وإذا كانت الزوجة حامل يجمد الانتقال إلى أن تضع الزوجة[3].

ويتضح من أحكام قانون الانتقال العثماني أن الفارق بين أحكام الميراث في الأراضي المملوكة، وانتقال حق التصرف بالأراضي الأميرية، يتمثل في أن أحكام الميراث الشرعي تقوم على توزيع التركة حسب الفروض الشرعية والمأخوذة من القران الكريم مثل السدس والربع والثلث

---

[1] حيث نصت المادة الأولى من هذا القانون منه: (تطبق أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية كافة مع عدم الإخلال بقانون الوصية الواجبة رقم (13) لسنة 1962م)، وجاء في المادة (3) منه أيضا: (يلغى كل ما يتعارض مع هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية)

[2] فقد أحال القانون المدني الأردني أحكام انتقال الأراضي الأميرية إلى قانون الإنتقال حيث نصت المادة (3/1086) منه: (حق الإنتقال في الأراضي الأميرية وما يتعلق بها ينظمه قانون الإنتقال)

[3] وهذا ما نصت عليه المادة (54) من قانون الأراضي العثماني لسنة (1858)، والتي جاء نصها على النحو التالي: (إذا مات أحد المتصرفين أو المتصرفات في الأراضي الأميرية والموقوفة، فتنتقل الأراضي التي تكون بعهدته إلى أولاده من الذكور والإناث بوجه المساواة مجانا بلا بدل، سواء كانوا في المحل الذي توجد فيه الأراضي أو في ديار أخرى، وإذا كانوا أولاده ذكورا أو إناثا فقط، فتنتقل إليهم كذلك مستقلا بلا بدل وإذا مات أحد من متصرفي الأراضي، وكانت زوجته حاملا فتتوقف تلك الأراضي لحين ظهور الحمل)

والنصف وحظ الذكر مثل حظ الأنثيين، وغيرها من الأحكام المأخوذة من الراجح في الفقه الحنفي، مراعيا في ذلك درجة القرابة المباشرة وغير المباشرة، بينما قانون انتقال الأراضي الأميرية لا يأخذ هذه الأحكام فنصيب الأنثى مثل الذكر، كما سيتم بيانه.

حيث أن قانون انتقالات الأموال غير المنقولة لسنة (1331ه)، حددت درجات الانتقال، وهم على النحو التالي.

أولاً: أصحاب حق الانتقال من الدرجة الأولى، وهم فروع المتصرف أولاده وأحفاده[1]، وهم أبنائه وبناته، وأبناء أبنائه وبنات أبنائه وأبناء بناته وبنات بناته وأولادهم وأحفادهم، والذكور والإناث بالتساوي.

ولكن إذا اجتمع الأولاد والأحفاد يكون حق الانتقال للأولاد أولا، ثم لمن يخلفهم، فالفرع الأعلى يحجب الفروع الأدنى، فإذا مات أحد الأولاد قبل أبيه بلا فرع، ينحصر حق الانتقال بالأولاد الباقين أو بفروعهم[2]، وإذا توفي المتصرف وترك إبن وإبن إبن وإبن بنت يأخذ الإبن سهما وإبن الإبن سهم أبيه وإبن البنت سهم أمه وهكذا، كما أن فروع ذوي الأرحام وذوي العصبة وصاحب الفرض في القسمة سواء[3].

ثانياً: أصحاب حق الانتقال من الدرجة الثانية، وهم أبوا المتوفي وفروعهما يعني أخوة الميت، فإذا كان الأب والأم موجودا يكون حق الانتقال لهما بالتساوي، وإذا كان أحدهما ميتا تنتقل حصته إلى فروعه أي أخوة الميت[4]، وإذا كان كلاهما متوفي فحصة الأب تنتقل لفروعه، وحصة الأم تنتقل لفروعها، وإذا لم يكن لأحدهما فروعاً، ففروع الآخر تستقل بحق الإنتقال[5].

---

[1] المادة (2) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه

[2] طيارة، مصباح: **مرجع سابق**، ص 142-143.

[3] القدومي، مروان: **مرجع سابق**، ص 208.

[4] المادة (3) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه

[5] القدومي، مروان: **مرجع سابق**، ص206.

فإذا مات المتصرف عن أب وأم دون فروع للمتصرف يكون المال كله لهما بالتساوي، وتنتقل لفروعهما إذا كان كلاهما أو أحدهما ميتا[1]، كذلك حسب قانون انتقال الأراضي فإذا وجد واحد من درجة فلا حق لمن كان من الدرجة التالية في الانتقال، ويستثنى من ذلك إذا وجد الفرع ووجد معه الأب والأم، فيكون له السدس والباقي للفروع بالتساوي[2]، وإذا وجد أحدهما يستقل وحده بالسدس، ولا يأخذ ورثة الآخر نصيبه بخلاف حالة استحقاق الأبوين لكل الحق.

ثالثاً: أصحاب الدرجة الثالثة وهم أجداد الميت وجداته وفروعهم، فإذا كان الأجداد والجدات من جهتي الأب والأم جميعهم موجودين ينالون نصيبهم بالتساوي، وإذا كان أحدهم ميت تنتقل حصته إلى فروعه أي أعمام وعمات الميت وأخواله وخالاته[3]، وإذا كان أحد الأجداد متوفى وليس له فروع فحصته تعود لرفيقه من نفس جهته، فإذا لم يكن الجد لأب موجوداً وليس له فروع تنتقل حصته للجدة لأب وهكذا، وإذا كان الجدان من نفس الجهة متوفيان بدون فروع تنتقل حصتهما للجدين من الجهة الثانية[4].

وإذا كان بعض الفروع المبينين في الدرجات الثلاث السابقة يستحق الانتقال من أكثر من جهة، فله حق الانتقال في جميع ذلك[5]، فإذا مات المتصرف دون فروع ودون أبوان، ولكن كان له أخوة أشقاء من الأب والأم فهؤلاء يستحقون حصة الأب وحصة الأم.

وإذا وجد العم والعمة فتكون التركة بينهما بالتساوي في حالة عدم وجود الطبقات السابقة، ولا يستحق فروع الجد أو الجدة الانتقال إذا وجد الزوج أو الزوجة حيث ترد إليهم حصة فروع الجد[6] وإذا مات المتصرف عن فرع أو فرع الفرع، وكان الجد موجوداً، فالحق كله للفرع وفرع

[1] يكن، زهدي: **مرجع سابق**، ص268.
[2] المادة (6) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه
[3] المادة (4) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه
[4] القدومي، مروان: **مرجع سابق**، ص206
[5] المادة (5) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه
[6] المادة (7) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه

وفرع الفرع لأنهما من الدرجة الأولى، كذلك إذا مات عن أخ وجد يكون حق التصرف للأخ لأنه من فروع الآباء وهو مقدم على الجد وهكذا، فالطبقة الأقرب للميت تحجب الأبعد منها[1].

رابعاً: نصيب الزوجة: زوجة المتصرف أو زوج المتصرفة يأخذ كل التركة، وإذا اجتمع مع فروع المتوفى نال الربع، وعند اجتماع الزوج أو الزوجة مع الدرجة الثانية أو الدرجة الثالثة، كان له النصف، وإذا اجتمع أحد الزوجين مع فروع الجد المتوفى ترد إليه حصة هؤلاء الفروع كما أسلفت[2]، فإذا مات المتصرف عن زوجة وإبن وابنتان، كان للزوجة سهم الذي يمثل الربع، ولكل من الأبناء والبنات سهم، كذلك إذا مات عن زوجة وجد وجدة كان لها سهمان التي تمثل النصف، ولكل من الجد والجدة سهم واحد، مع ملاحظة أنه إذا كانت الزوجة حامل فتجمد القسمة إلى أن تضع مولودها، كما أشرت سابقاً.

وأخيراً إذا لم يوجد أحد من أصحاب حق الانتقال في الدرجات المبينة أعلاه، فتعود الأرض إلى بيت المال[3].

الفرع الرابع: التمييز بين الإرث الانتقالي والإرث الشرعي.

من خلال الأحكام السابقة يتبين لنا أن هناك أموراً اتفق بها الإرث الانتقالي مع الإرث الشرعي، مثل استحقاق الحمل للإرث إذا ولد حيا، وكذلك حالة الزوجية حيث أنها الزوجية الصحيحة الحاصلة بعقد زواج صحيح شرعا، وفي حالة الطلاق فإن الطلاق الذي يبقي التوارث والانتقال بين الزوجين هو الطلاق الرجعي، أم الطلاق البائن فإن كان في صحة الزوج فلا توارث ولا انتقال للزوجة، أما إن كان في مرض الموت وكانت الزوجة في العدة فتستحق الانتقال منه، أما إذا هو مات قبلها فلا يستحق الإرث أو الانتقال[4].

---

[1] يكن، زهدي: **مرجع سابق**، ص269.

[2] المادة (7) من قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331ه

[3] القدومي، مروان: **مرجع سابق**، ص208.

[4] وهذا ما نصت عليه المادة (55) من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 للمزيد، انظر: القدومي، **المرجع سابق**، ص 219.

هذا فيما يتعلق بأوجه الشبه، أما الفروق بين النظام الانتقالي والإرث الشرعي فيمكن إجماله من خلال أحكام الانتقال التي شرحتها سابقاً بما يلي:

أولاً: إن الإرث الشرعي هو نظام سماوي ورد في القرآن الكريم، وثبت قليلا منه بالسنة، أو الإجماع يقوم على توزيع التركة[1] توزيعا عادلا لا يأتيه الباطل[2]، أما نظام الانتقال العثماني فلا يعتبر تشريعاً سماوياً خالصاً مستمداً من أحكام الشريعة، وإنما هو نظام من وضع دولة سيادية أرادت أن تقسم الحصص بحسب ما تراه دون تقيد بأحكام الإرث الشرعي.

ثانياً: إن الإرث الانتقالي كما رأينا يورث ذوي الأرحام بوجود أصحاب الفروض والعصبات بخلاف الإرث الشرعي.

ثالثاً: الإرث الانتقالي يساوي بين حصة الذكر والأنثى، ولا يفاضل بينهما بخلاف الإرث الشرعي الذي يعطي للذكر مثل حظ الأنثيين[3].

رابعاً: لم يجعل الإرث الانتقالي الرد إلا إلى الزوجين، بينما ليس الزوجان ممن يرد عليهما في الإرث الشرعي.

---

[1] وقد عرف الحنفية التركة بإنها: (ما يتركه الميت من أموال صافياً عن تعلق حق الغير بعين من الأموال). (بخيت، محمود عبدالله، العلي، محمد عقله: **الوسيط في فقه المواريث**، بدون طبعة، دار الثقافة، الاردن، 2005، ص39)

[2] القدومي، مروان، **مرجع سابق**، ص 218.

[3] قال تعالى : (يوصيكم الله في أولادكم للذكر مثل حظ الأنثيين....). سورة النساء، الآية رقم (11).

الخاتمة

بعد أن انتهيت من دراسة موضوع غاية في الأهمية، وهو موضوع التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، حيث تم دراسة هذا الموضوع عن طريق تحليل النصوص القانونية المطبقة والمتعلقة بالأراضي الأميرية، واستعراض آراء فقهاء القانون حول هذا الموضوع، وفي هذا السياق تم التوصل إلى العديد من النتائج والتوصيات.

النتائج:

من خلال دراسة هذا الموضوع وتحليله، توصلت الباحثة إلى العديد من النتائج، يمكن إجمالها بما يلي:

أولاً: إن مضمون الأراضي الأميرية وطبيعتها وسبب الإشكاليات الدائرة حولها، تكمن في ملكية الدولة لرقبة الأرض، حيث تؤثر هذه الملكية على حقوق المتصرف وسلطاته على أرضه.

ثانياً: إن هذا النوع من الأراضي له طبيعته الخاصة في فلسطين بسبب تعدد الأحكام والقوانين التي تحكمها نتيجة الحقب التاريخية العديدة والمتعاقبة التي حكمت البلاد، والتي كان لكل منها تأثير واضح على المسيرة التشريعية لا سيما تشريعات الأراضي، وقد كان للدولة العثمانية السبق بإصدار قوانين للأراضي مازال بعضها مطبق إلى اليوم، حيث حظيت الأراضي الأميرية بالجزء الأكبر من أحكامها، بالإضافة إلى دور الإحتلالين الإنجليزي واليهودي في إصدار القوانين والأوامر التي تخدم مصلحة الاحتلال وتحقق غاياته، وتحرم المواطنين من أراضيهم ومصادرتها بحجة أنها أراض أميرية.

ثالثاً: إن للأراضي الأميرية غير المسجلة والتي لم تتم تسويتها طبيعة خاصة وخصوصية تنبع من كون أغلب أراضي فلسطين من هذا النوع، حيث أن مدة الحيازة الخاصة باكتساب حق التصرف على الأرض الأميرية هي عشر سنوات، بخلاف مدة حيازة الأراضي الملك التي تصل إلى خمس عشرة سنة.

رابعاً: إن المادة القانونية التي تعطي للدولة حق استرداد الأرض الأميرية في حالة إهمالها وعدم استعمالها مدة ثلاث سنوات متتالية، قد تم إلغاؤها من قبل الدولة العثمانية نفسها، إلا أن هذا النص القانوني الملغى ما زال يستند إليه الاحتلال الإسرائيلي بالإستيلاء على الأراضي بحجة إهمال أصحابها لها وعدم استعمالها.

خامساً: إن حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية هو حق مستقل قائم بذاته لا يندرج تحت أي من الحقوق العينية العقارية الأخرى، وذلك على الرغم من التقارب الكبير بينه وبين حق الملكية من نواح كثيرة.

سادساً: إن حق المتصرف في بيع حق تصرفه إلى الغير بموجب عقد بيع يسمى فراغ، وهو لا يختلف من الناحية العملية عن عقد البيع في الأراضي الملك من حيث الشروط والأحكام.

سابعاً: لا تسري الشفعة على الأراضي الأميرية، بسبب عدم ملكية المتصرف للرقبة، وإنما يسري عليها نظاماً مشابها يسمى بالأولوية وتنطبق عليه أغلب الأحكام التي تنطبق على الشفعة.

ثامناً: إن انتقال حق التصرف بالأراضي الأميرية كان يحكمه حتى وقت قريب قانون الانتقالات العثماني الذي يختلف اختلافا جوهريا عن نظام الإرث الشرعي في الأراضي الملك.

التوصيات:

من خلال تحليل الموضوع محل الدراسة، يمكن اقتراح عدد من التوصيات التي قد تساعد على حل الإشكاليات العديدة التي تدور حول هذا الموضوع وهي على النحو التالي:

أولاً: نظرا لخصوصية الوضع القانوني في فلسطين، وما ينتج عنه من صعوبة التوفيق بين القوانين النافذة لصدورها من أنظمة مختلفة، فإن ذلك يستوجب إلغاء كل هذه القوانين، ووضع تشريع واحد وموحد للأراضي ينظم أحكامها، بدلا من وجود تشريعات من هنا وأوامر من هناك.

ثانياً: على الرغم من قيام السلطة الوطنية الفلسطينية وظهور حركة التشريع في الفترة السابقة، إلا أننا لا نجد اهتمام بقانون الأراضي، حيث أن مشروع قانون الأراضي موجود منذ ما يزيد على ثماني سنوات، ويمكن وصف هذا المشروع بالعقيم لاحتوائه على العديد من التناقضات والإشكاليات، وعدم إيجاده حلول للإشكاليات المتعلقة بالأراضي الأميرية بشكل خاص، لذلك نتمنى على الجهات المختصة القيام بتعديل هذا المشروع، أو تغييره بحيث يشمل كافة المواضيع المتعلقة بالأراضي، كما نتمنى على المشرع إلغاء التفرقة القانونية والنظرية بين نوعي الأراضي الأميرية والملك.

ثالثاً: من المعروف أن الأرض الفلسطينية هي سبب الصراع التاريخي بين الفلسطينيين والقوى الإحتلالية الأخرى، هذا الأمر يدفع إلى العناية أكثر وأكثر بموضوع الأراضي وزيادة توعية المواطنين بحقوقهم على أرضهم، وخاصة الأراضي الأميرية، لما تحتويه من مشاكل وتعقيدات تجعلها عرضه للمصادرة اليهودية، وإن كانت هذه المصادرة خارجة عن الإرادة إلا أن ذلك لا يمنع من الاهتمام والعناية أكثر بموضوع الأراضي.

رابعاً: إن ملكية الدولة لرقبة الأرض الأميرية بات أمرا تاريخيا نظريا، ليس له أهمية من الناحية العملية، حيث أنها تسجل بأسماء المتصرفين بها بالدوائر الرسمية، ولا يوجد حاليا أي معلم من معالم عدم ملكية المتصرف للأرض، سوى بعض الفروق بينها وبين الأراضي الملك بعضها نظري ليس له أهمية، وبعضها الآخر يمكن الاستغناء عنه، وبالتالي حبذا لو تم تحويل جميع الأراضي الأميرية إلى ملك، حيث لم يبق هناك ذريعة لإبقائها أراضٍ أميرية سوى فتح المجال أمام الاحتلال لمصادرة المزيد من الأراضي.

خامساً: أن مشاريع تسوية الأراضي ومن ضمنها الأرضي الأميرية قد تم توقيفه سابقا بأوامر عسكرية، ولكن بدأت من جديد مشاريع تسوية، لذلك يجب الاهتمام والإسراع أكثر بهذه المشاريع وتشجيعها، لأن بقاء الأرض، وخاصة الأميرية بدون تسجيل تسهل عملية مصادرتها بحجة تركها وإهمالها مدة من الزمن.

سادساً: إن الشروط التي وضعها قانون تحويل الأراضي من ميري إلى ملك فيما يتعلق بتقديم طلب من المتصرف بالتحويل هي شروط صعبة، حيث اشترط أن يكون طلب التحويل بهدف وقف الأرض الأميرية، وأرى أنه يجب على المشرع-إذا لم يكن بالإمكان تحويل جميع الأراضي الأميرية إلى ملك- إعطاء الحق لكل صاحب أرض أميرية أن يطلب تحويلها إلى ملك حتى لو لم يكن يريد وقفها.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر :

القرآن الكريم

مجلة الأحكام العدلية

قانون الأراضي العثماني لسنة 1858م

قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني السنة 1331ه.

القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976

قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953

القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958

قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

نظام تسجيل الأراضي رقم 1 لسنة 1953.

قانون تسجيل الأراضي والمياه في مناطق التسوية رقم 1 لسنة 1952.

القانون المعدل لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 22 لسنة 1964.

قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم 6 لسنة 1964.

قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم 41 لسنة 1953.

القانون المعدل لقانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك رقم 32 لسنة 1963

قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم 4 لسنة 1991.

قانون بشأن تطبيق أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية على الأراضي الأميرية كافة رقم 1 لسنة 1965.

قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم 46 لسنة 1953.

المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني

المراجع الفقهية:

إبن المنظور، جمال الدين محمد بن مكرم: **لسان العرب**، مج8، ط3، دار صادر، بيروت، 1994.

أبو دية، أحمد، حرب، جهاد: **إدارة قطاع الأراضي في فلسطين**، سلسلة تقارير(9)، صادر عن الائتلاف من أجل النزاهة والمساءلة، رام الله، 2007.

أبوبكر، أمين مسعود: **ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858-1918**، ط1، مؤسسة عبدالحميد شومان، عمان، 1996.

باشا، محمد قدري: **كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان(في المعاملات الشرعية على مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان)**، ط2، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، 1308هـ - 1891م

بخيت، محمود عبدالله، العلي، محمد عقلة: **الوسيط في فقه المواريث**، بدون طبعة، دار الثقافة، الأردن، 2005.

البديري، هند: **أراضي فلسطين بين مزاعم الصهيونية وحقائق التاريخ(دراسة وثائقية)**، بدون طبعة، مطابع جامعة الدول العربية، القاهرة، 1998.

البكري، علاء، الريان، حنان: **الأوضاع القانونية لملكية الأراضي في الضفة الغربية**، بدون طبعة، جمعية الدراسات العربية، القدس، 1982.

حسين، أحمد فراج، إمام، محمد كمال الدين: **نظام الإرث والوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.

حلبي، أسامة: **مصادرة الأراضي في الضفة الغربية المحتلة**، جمعية الدراسات العربية، القدس، 1986.

حمدان، حسن عبداللطيف: **نظام السجل العقاري**، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بدون سنة نشر.

حمدي، كمال: **المواريث والهبة والوصية**، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

حيدر، علي: **درر الحكام شرح مجلة الأحكام**، الكتاب الرابع، منشورات مكتبة النهضة، بيروت، بدون سنة نشر

الخالد، خليل إبراهيم، ألأزري، مهدي محمد: **تاريخ أحكام الأراضي في العراق**، بدون طبعة، دار الرشيد، العراق، 1980.

خالد، عدلي أمير: **اكتساب الملكية العقارية بالحيازة (في ضوء المستحدث من أحكام محكمة النقض والفقه القانوني)**، بدون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، بدون سنة نشر.

السفاريني، علي: **حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة(كحق عيني متفرع عن حق الملكية في مشروع القانون المدني الفلسطيني)**، دراسة نقدية.

السنهوري، عبد الرزاق احمد: **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج8 (حق الملكية)، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

السنهوري، عبدالرزاق احمد: **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج9، مج1، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

سوار، محمد وحيد الدين: **أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة عن حق الملكية_ الحقوق العينية الأصلية 2-**، دار الثقافة، عمان، 1994.

سوار، محمد وحيد الدين: **شرح القانون المدني-الحقوق العينية الأصلية-**، ط7، منشورات جامعة دمشق، دمشق، 1996-1997.

شحادة، رجا: **قانون المحتل**، ط2، مؤوسسة الدراسات الفلسطينية، بيروت، 1990.

شدراوي، جورج ن: **حق الملكية العقارية** (سلسلة الحقوق العينية العقارية 1)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006.

شلالا، نزيه نعيم: **دعاوى التعسف وإساءة استعمال الحق**، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006 .

طيارة، مصباح: **الإرث (قواعد تصفية الإرث الشرعي والنظامي (الأميري) والحق العمالي)**، ط1، دار طلاس، دمشق، 1992.

عيد، إدوارد: **الأنظمة العقارية**، ط2، بدون دار نشر، بيروت، 1996.

القدومي، مروان: **أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية**، بدون طبعة، مطبعة خالد بن الوليد ومكتبة النجاح الحديثة، نابلس، 1998.

كركبي، مروان، منصور، سامي: **الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية**، ط2، دار صادر، بيروت، 1999.

مدغمش، جمال: **الشفعة والأولوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية**، بدون طبعة، بدون دار نشر، عمان، 1994.

المر، دعيبس: **أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطنة العثمانية**، بدون طبعة، مطبعة بيت المقدس، القدس، 1923.

مرسي، محمد كامل: **الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية- الحيازة والتقادم)**، ج4، ط2، المطبعة العالمية، مصر، 1952.

مرقس، سليمان: **العقود المسماة (عقد البيع)**، ج3، بدون طبعة، مطبعة النهضة، مصر، 1968.

موجز في أعمال التسوية والمساحة وإجراءات تسجيل معاملات الأراضي، كتاب صادر عن دائرة الأراضي والمساحة في المملكة الاردنية الهاشمية، مطابع الايمان، عمان، بدون سنة نشر.

النشواتي، محمد صياح: **القيود الواردة على حق الملكية**، مج2، ط1، بدون دار نشر، سوريا، 1993.

يكن، زهدي: **العقارات وأقسامها في لبنان وفرنسا**، ط1، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، 1963.

الرسائل الجامعية:

البديري، هند أمين إبراهيم: **تطور حيازة الأراضي الزراعية في فلسطين 1939-1948**، رسالة دكتوراة ، جامعة نور شمس، القاهرة، 1993.

أبو مغلي، عزمي مسعود عبدالله: **التصرف في المال الشائع (دراسة مقارنة)**، الجامعة الأردنية، 1993.

الحزماوي، محمد ماجد صلاح الدين: **ملكية الأراضي في فلسطين 1918-1948**، ط1، مؤسسة الأسوار، عكا، 1998.

قسايمة، سهى محمد حسين: **حق التصرف في الأراضي الأميرية في القانون المدني الأردني**، جامعة آل البيت، الأردن، 2002.

العبادي، عبدالسلام داود: **الملكية في الشريعة الإسلامية(دراسة مقارنة)**، القسم الأول، ط1، مطابع وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية، عمان، 1974.

العولقي، محمد ناجي: **أحكام الملكية الشائعة(دراسة مقارنة)**، جامعة عدن، 2000.

المجلات:

تميم، ناجح: ***أشكال قطع الأراضي في فلسطين ومعوقات ذلك على استخدامها، مجلة جامعة بيت لحم***، مج 21، 2002.

السفاريني، علي: ***مسألة الأراضي في المفاوضات (حقوق ملكية الأراضي الأميرية في فلسطين)، مجلة الدراسات الفلسطينية***، ع 17، بيروت، 1994 .

قدادة، خليل احمد: ***نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، مجلة جامعة الأقصى***، مج 7، ع 1، 2003.

الزعبي، محمد: ***الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مجلة أبحاث اليرموك***، ع2، مج 10، 1994.

المقابلات:

مقابلة مع **الأستاذ شوكت البرغوثي**، مدير عام الأراضي في الضفة الغربية، بتاريخ 12/20، 2011.

مقابلة مع **الأستاذ يعقوب فواضلة**، مسؤول معاملات التسجيل المجدد في دائرة أراضي رام الله، بتاريخ 3/11/ 2011.

مقابلة مع **المحامي علي السفاريني**، بتاريخ 15/4/ 2012.

المواقع الإلكترونية:

www.palestineremembered.com

www.tall-alsafi.ahlamontada.com

www.wata.cc

www.alzaytouna.net

www.court.gov.ps

www.homatalhaq.com

www.hadielislam.com

www.islamweb.net

An- Najah National University

Faculty of Graduate Studies

Legal Regulation of the Territory of the Ruler

By

Rajaa kamal hasan foqha

Supervised

Ghassan khaled

This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Privet Law, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National University, Nablus Palestine.

2012

Legal Regulation of the Territory of the Ruler

By

Raja kamal hasan foqha

Supervised

Dr.Ghassan khaled

Abstract

This study examined the legal framework of *miri* (state) land in Palestine given its importance, as much of the land is state-owned and numerous problems surround it.

This study, which falls into two chapters, examined the *miri* land in accordance with the law provisions effective in Palestine. Chapter one was devoted to the intrinsic nature of *miri* land and its transfer to private ownership. In section one, the researcher explained the concept of *miri* land, and tracked its history in Palestine over several historical eras and different regime rules, starting from the Islamic caliphate, Ottoman Empire, the British occupation, the Jordanian rule of the West Bank, the Egyptian administration of the Gaza Strip to the Israel military occupation and the advent of the Palestinian national Authority. This section concluded with a look at the laws and military orders issued pertinent to this type of land. The second section was devoted to a detailed study of unregistered *miri* land in terms of acquisition of this land, conditions for public acquisition, conditions specific to acquisition of *miri* land pertinent to the ten- year term, non-negligence of its cultivation, which otherwise would be restored by the state if disused for more than three years. Section three dwelt on the ways and cases of *miri* land transfer to private ownership and particularly the ones stipulated in the Miri- Mulk Land Transfer Law. These cases are either based on the request of the land in accordance with the conditions and procedures stipulated in the law or by force of the law if the *miri* land

falls within the municipality limits. The section concluded with the case of transfer of right of disposal of this land to heirs.

Chapter two dwelt on the right to use the *miri* land. In this respect, the researcher illustrated the nature of this right, its elements and restrictions on it. In section one, the researcher explained the concept of the right of disposal and differentiated between this right and the right of ownership and exploitation, given the presence of commonalities and confusion, thus making some people mix up between them. Then the researcher studied these elements of the right of disposal. These elements are similar to the elements of ownership right which allow the owner to use, exploit and dispose of the land legally and physically The researcher dwelt on the restrictions on the right of disposal stipulated in the law. These restrictions were either general, combining the right of disposal with the right of ownership, or special to the right of disposal: refrain from using the *miri* land to the extent of establishing a village or a city and non-permissibility of transferring the miri land to wakf (endowment) or transferring it by will to somebody. Section two was devoted to the study of ways of transfer of right of disposal between individuals in transfer willingly to the exploiter through the contract which matches the sale contract in owned land, or by the force of the law through the right of priority which matches the emotive right in owned land. Lastly, the researcher dwelt on the particularity of the transfer of the right of disposal in *miri* land to heirs and the special regime governing this transfer which differs in some aspects from the legitimate inheritance system in owned land.

This study concluded with a number of important findings and recommendations.